

**PREFERENSI MASYARAKAT DALAM MEMILIH
PERUMAHAN PERKOTAAN DI KOTA TANGERANG**
(Studi Kasus : Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV)

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota**

Oleh :

**IMAM NURHADI
L4D 002020**



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

**PREFERENSI MASYARAKAT DALAM MEMILIH
PERUMAHAN PERKOTAAN DI KOTA TANGERANG
(Studi Kasus: Perumahan Banjar Wijaya, Poris indah, dan Perumnas IV)**

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

oleh:

**IMAM NURHADI
L4D 002020**

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, Maret 2004

Pembimbing Pendamping



Ir. Parfi Khadiyanto, M.SL.

Pembimbing Utama

PM. Brotosunaryo, SE. MSP.

Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro



Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, Maret 2004

IMAM NURHADI
NIM. L4D002020

"Ada dua jenis kegagalan. Yang pertama adalah orang yang berpikir tapi tak pernah berbuat. Yang kedua adalah orang yang berbuat tapi tak pernah berpikir"
(William Feather)

Sebelum kedua telapak kaki seseorang menetap di hari kiamat,
akan ditanyakan padanya empat hal lebih dulu:
pertama, tentang umurnya untuk apa dihabiskan,
kedua, tentang masa mudanya untuk apa digunakan,
ketiga, tentang hartanya darimana dia peroleh dan dibelanjakan apa saja,
keempat, tentang ilmunya, apasaja yang dia amalkan dengan ilmunya itu.
(HR. Bukhari – Muslim)

*Politics without principles,
Education without character,
Science without humanity, and
Commerce without morality,
Are not only useless, but positively dangerous.*
(Bhagawan Sri Sathya Sai Baba)

"Lebih baik menyalakan lilin daripada mengutuk kegelapan"
(Pepatah Cina)

Thank's to:
Allah S.W.T., Rasulullah Muhammad S.A.W.,
 & all of Sudjai Abdullah's families.
"DONT EVER STOP TO WAKE ME UP...!!!"

ABSTRAK

Para pengembang baik pemerintah maupun swasta, memandang pola permintaan masyarakat terhadap perumahan tidak sama. Masing-masing pihak mempunyai persepsi sendiri-sendiri terhadap pola tersebut, dan tidak didasarkan pada suatu preferensi masyarakat. Hal ini menyebabkan adanya kesenjangan antara keinginan masyarakat akan perumahan dengan keinginan pengembang sebagai penyedia perumahan. Preferensi masyarakat dalam memilih perumahan sangat bervariasi, karena setiap individu mempunyai keinginan berbeda-beda dalam memilih perumahan. Namun secara umum, tingkat preferensi masyarakat tersebut dapat diperoleh berdasarkan faktor-faktor (internal dan eksternal) yang menjadi dasar pertimbangan pemilihan suatu perumahan.

Berdasarkan permasalahan di atas, maka dapat ditarik suatu pertanyaan penelitian sebagai berikut: a). Bagaimana preferensi masyarakat kota Tangerang dalam memilih dan menentukan perumahan; b). Faktor-faktor apa saja yang dominan mempengaruhi preferensi mereka dalam memilih dan menentukan perumahan; c). Bagaimana hubungan faktor-faktor tersebut dengan kondisi perekonomian masyarakat.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui preferensi masyarakat (penghuni perumahan) di Kota Tangerang dalam memilih dan menentukan perumahan yang dibangun oleh pengembang baik pemerintah maupun swasta, serta mencari faktor-faktor apa saja yang dominan mempengaruhi preferensi tersebut.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif-eksploratif dengan pendekatan survai. Sementara itu, teknik analisis yang digunakan adalah paduan antara kuantitatif dan kualitatif. Teknik analisis kuantitatif yang digunakan antara lain: Distribusi Frekuensi, Analisis Kontingensi, dan Analisis Faktor. Sedangkan jumlah responden yang dijadikan sampel sebanyak 126 orang dengan menggunakan teknik *stratified random sampling*.

Kesimpulan yang dihasilkan dari penelitian ini antara lain: terdapatnya perbedaan preferensi perumahan antara masyarakat berpenghasilan rendah, sedang, dan tinggi. Masyarakat berpenghasilan rendah cenderung memilih **Faktor Sosial Ekonomi, Lingkungan Sosial, dan Keterjangkauan** sebagai faktor utama dalam memilih perumahan. Sementara itu, masyarakat berpenghasilan sedang, cenderung memilih **Faktor Lingkungan baik fisik maupun sosial serta Ketersediaan Sarana dan Prasarana pendukung perumahan**, dan masyarakat berpenghasilan tinggi cenderung memilih **Faktor Ketersediaan Sarana dan Prasarana pendukung perumahan, serta Bentuk Rumah**.

Perumahan Banjar Wijaya mempunyai pola preferensi di wilayah 'keinginan', yaitu masyarakatnya tidak lagi menganggap rumah sebagai kebutuhan pokok yang harus dipenuhi, tapi lebih ke arah kebutuhan yang sifatnya sebagai investasi jangka panjang. Perumahan Poris Indah mempunyai pola preferensi di wilayah transisi antara 'kebutuhan' dan 'keinginan', yaitu masyarakatnya sebagian masih menganggap rumah sebagai kebutuhan pokok, tapi sebagian lagi menganggap sebagai investasi jangka panjang. Perumahan Perumnas IV mempunyai pola preferensi di wilayah 'kebutuhan', yaitu masyarakatnya menganggap rumah sebagai suatu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi.

Pada kasus tiga perumahan yang diteliti terdapat variasi faktor-faktor preferensi masyarakat yang menjadi pertimbangan dalam memilih dan menentukan suatu perumahan. Variasi-variasi inilah yang menjadi pembeda preferensi antar masyarakat di ketiga perumahan tersebut, sehingga harus mendapat perhatian baik dari pemerintah maupun dari pihak-pihak yang terkait seperti pengembang (*developer*) perumahan.

ABSTRACT

Developers, wheter government or private sector, sees that community demand pattern of housing are not the same. Each side has a different perception to that pattern, and dont based on ones community preference. This matter make the disparity between community needs of housing and developers need as a housing provider. Community preference in housing optioned variative, every individual has different perception and preference, but generally that community preference level could be gain base on factors (internal or external) which be consider to choose ones housing.

Base on that matter, research question could be make as follow: a). How is the community preference of Tangerang municipality of choosing and determining housing which build by developers; b). What kind of dominant factors that influence someones preference of choosing and determining housing they want; c). How is the relationship of that factors against community economic condision.

This research aimed to acknowledge community preference (settler) in Tangerang municipality choosing and determining housing which built by government or private developers, and to reach what kind of dominant factors which influence the community preference.

Research method which used for this research is descriptive explorative with survey approach. While, the analysis technique are mix between qualitative and quantitative. Quantitative technique are as follow: frequency distriution, contingency analysis, and factor analysis. Respondent sample number is about 126 people with stratified random sampling technique.

The conclusion of this research are as follow: there are a significant housing defferency between community with low, medium, and high income. Community with low income tend to choose social-economic, social environment, and proximity as main factor, while medium income community tend to choose physical and social environment, infrastructure facility and housing supporting availability as main factor. High income community tend to choose the availaility of housing supporting infrastructures, and type of housing as main factor.

Banjar Wijaya Housing have preference pattern in the "wants" area, which mean its community do not suppose that a house as a basic need but it be a long time investation. Poris Indah Housing have preference pattern in the transition area between "needs" and "wants" area, which mean part of its community suppose that a house as a basic need but part of else it be a long time investation. Perumnas IV Housing, have preference pattern in the "needs" area, which mean its community suppose that a house as a basic need.

That case of three housing that be observed, there are variety of community preference factors which can be consider by community to choose and determine housing. That varieties can be preference discriminant among the community of that three housing, and it must be attentioned wheter government or housing developers.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Syukur Alhamdulillah penulis haturkan ke hadirat Allah SWT yang telah memberi petunjuk serta melimpahkan rahmat, dan hidayah-Nya hingga selesainya penyusunan tesis dengan judul **“Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan Perkotaan Di Kota Tangerang (Studi Kasus; Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV)”**.

Penyusunan tesis ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih:

1. **Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc.** selaku Rektor Universitas Diponegoro. Semarang.
2. **Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA,** selaku Ketua Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Kota (MTPK) UNDIP, Semarang.
3. Bapak **PM. Brotosunaryo, SE. MSP.** selaku *Mentor*, Bapak **Ir. Parfi Khadiyanto, M.SL.** selaku *Co-Mentor*, dan Bapak **Ir. Bambang Setioko, M. Eng.** selaku pembahas tesis, serta Ibu **Ir. Nany Yuliasuti, MSP.,** selaku penguji tesis yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya dalam membimbing, memberikan saran serta masukan kepada penulis.
4. Para **pengelola dan dosen pengajar** di Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Kota (MTPK) Universitas Diponegoro Semarang.
5. Pihak ***Capacity Building in Urban Infrastructure Management (CBUIM)***.
6. Keluarga Besar **Sudjai Abdullah** yang selalu menjadi motivator penulis.
7. Keluarga Besar **Odjo Nuratmadja** yang selalu memberi semangat dan dukungan yang tiada hentinya pada penulis.

8. **Teman-teman CBUIM Angkatan V** atas bantuan dan dukungannya.
9. Pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa dalam tulisan ini masih banyak terdapat kekurangan, maka masukan berupa kritik dan saran dari berbagai pihak sangat penulis harapkan untuk penyempurnaan tulisan kami berikutnya.

Semarang, Maret 2004

PENULIS

DAFTAR ISI

	Hal.
LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	6
1.3. Tujuan dan Sasaran Studi.....	9
1.3.1. Tujuan Studi.....	9
1.3.2. Sasaran Studi.....	9
1.4. Ruang Lingkup	10
1.4.1. Ruang Lingkup Substansial	10
1.4.1.1 <u>Pengertian dan Batasan Judul</u>	10
1.4.1.2 <u>Substansi Penelitian</u>	12
1.4.2. Ruang Lingkup Spasial	14
1.5. Posisi Penelitian	18
1.6. Kerangka Pemikiran	20
1.7. Pendekatan Penelitian	23
1.8. Metodologi Penelitian	24
1.9. Data Yang Digunakan	25
1.9.1 Teknik Pengumpulan Data	29
1.9.2 Teknik <i>Sampling</i>	31
1.9.3 Teknik Penskalaan	34
1.9.4 Teknik Transformasi Data	35
1.9.5 Uji Keandalan Kuesioner	37
1.9.6 Uji Kenormalan dan Keseragaman Data	38
1.10. Teknik Analisis Data	39
1.11. Sistematika Penulisan	58

BAB II	KAJIAN TEORI TENTANG PREFERENSI MASYARAKAT DALAM MEMILIH PERUMAHAN PERKOTAAN	60
2.1.	Perumahan dan Permukiman	60
2.1.1.	Pengertian Rumah, Perumahan, dan Permukiman	60
2.1.2.	Fungsi dan Peran Rumah (Hunian)	63
2.1.3.	Perumahan Dalam Hirarki Kehidupan	67
2.1.4.	Perumahan Dalam Prioritas Kehidupan	69
2.1.4.1	<u>Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pemenuhan Kebutuhan Perumahan</u>	69
2.1.4.2.	Faktor-faktor Yang Berpengaruh Dalam Lokasi Perumahan	70
2.1.5.	Pengadaan Perumahan	89
2.2.	Sikap dan Perilaku Masyarakat Dalam Memilih Perumahan.....	95
2.2.1.	Sikap Masyarakat Dalam Memilih Perumahan	95
2.2.1.1	<u>Definisi Umum Sikap</u>	95
2.2.1.2	<u>Sikap, Nilai, dan Opini</u>	96
2.2.1.3	<u>Struktur Sikap</u>	97
2.2.1.4	<u>Pengukuran Sikap</u>	97
2.2.2.	Perilaku Masyarakat Dalam Memilih Perumahan	98
2.3.	Persepsi dan Motivasi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan.....	101
2.3.1.	Persepsi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan	101
2.3.1.1	<u>Definisi Umum Persepsi</u>	101
2.3.1.2	<u>Persepsi Lingkungan (<i>Environment Perception</i>)</u>	102
2.3.2.	Motivasi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan.....	105
2.4.	Identifikasi Faktor Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan Perkotaan	107
BAB III	KAJIAN UMUM WILAYAH STUDI	112
3.1.	Kondisi Fisik Dasar Kota Tangerang.....	112
3.1.1.	Letak Geografis	112
3.1.2.	Topografi	113
3.1.3.	Batas Administrasi	114
3.1.4.	Kependudukan	116
3.1.4.1	<u>Jumlah Penduduk dan Persebarannya</u>	116
3.1.4.2	<u>Kepadatan Penduduk</u>	117
3.2.	Tata Guna Lahan Kota Tangerang	120
3.3.	Kebijakan Pembangunan Perumahan di Kota Tangerang	125
3.4.	Pembangunan Perumahan di Kota Tangerang	127
3.5.	Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan Perkotaan di Kota Tangerang	133

BAB IV ANALISIS PREFERENSI MASYARAKAT DALAM MEMILIH PERUMAHAN DI KOTA TANGERANG	135
4.1. Analisis Deskriptif Penghuni Perumahan	135
4.1.1 Analisis Perumahan di Kota Tangerang	135
4.1.1.1. <u>Perumahan Banjar Wijaya</u>	138
4.1.1.2. <u>Perumahan Poris Indah</u>	141
4.1.1.3. <u>Perumnas IV</u>	144
4.1.2 Karakteristik Penghuni Perumahan di Wilayah Studi	147
4.1.2.1 <u>Karakteristik Sosial Ekonomi</u>	147
4.1.2.2 <u>Karakteristik Hunian</u>	158
4.1.3 Hubungan Antar Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni Perumahan	165
4.1.3.1 <u>Hubungan Antara Tingkat Penghasilan dengan Tingkat Pendidikan</u>	165
4.1.3.2 <u>Hubungan Antara Tingkat Penghasilan dengan Jenis Pekerjaan</u>	167
4.1.3.3 <u>Hubungan Antara Tingkat Pendidikan dengan Jenis Pekerjaan</u>	168
4.1.4 Hubungan Antara Karakteristik Penghuni dengan Jenis Perumahan	170
4.1.4.1 <u>Hubungan Tingkat Penghasilan Penghuni dengan Jenis Perumahan</u>	170
4.1.4.2. <u>Hubungan Jenis Pekerjaan Penghuni dengan Jenis Perumahan</u>	172
4.1.4.3 <u>Hubungan Antara Tingkat Pendidikan Penghuni dengan Jenis Perumahan</u>	174
4.2. Analisis Preferensi Penghuni Perumahan	176
4.2.1. Uji Reliabilitas Data	179
4.2.2. Uji Kenormalan dan Keseragaman Data	180
4.2.2.1. <u>Uji Kenormalan Data</u>	180
4.2.2.2. <u>Uji Keseragaman Data</u>	181
4.2.3 Analisis Faktor Preferensi Perumahan	183
4.2.3.1 <u>Analisis Faktor Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah</u>	184

4.2.3.2	<u>Analisis Faktor Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Sedang</u>	195
4.2.3.3	<u>Analisis Faktor Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Tinggi</u>	207
4.3.	Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan Perkotaan di Kota Tangerang	218
4.3.1.	Komparasi Faktor-faktor Preferensi Perumahan	219
4.3.2.	Pola Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan di Kota Tangerang	223
BAB V	KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	227
5.1.	Kesimpulan	227
5.2.	Rekomendasi	231

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Judul Tabel	Hal.
Tabel I.1.	Data dan Metode Analisis Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan Perkotaan Yang Dibangun oleh Pengembang di Kota Tangerang	27
Tabel I.2.	Banyaknya Sampel Yang Diambil Di Tiap Perumahan	33
Tabel I.3.	Banyaknya Sampel Yang Diambil Tiap Strata	33
Tabel I.4.	Penentuan Skor Skala <i>Likert</i>	35
Tabel I.5.	Format Tabel Tabulasi Silang	41
Tabel II.1.	Penjelasan Pendekatan Ekologi Dalam Menentukan Lokasi Tempat Tinggal	83
Tabel II.2.	Rangkuman Variabel-variabel Penentu Pemilihan Lokasi Perumahan	108
Tabel III.1.	Jumlah Penduduk Per Kecamatan di Kota Tangerang Tahun 1990 – 2000	116
Tabel III.2.	Tingkat Kepadatan Penduduk Per Kecamatan di Kota Tangerang Tahun 2000	118
Tabel III.3.	Penggunaan Lahan Per Kecamatan di Kota Tangerang Tahun 2000	122
Tabel III.4.	Arahan Pengembangan Wilayah Kecamatan di Kota Tangerang Tahun 2000.....	129
Tabel III.5.	Persebaran Perumahan di Kota Tangerang Tahun 2000	131
Tabel III.6.	Kondisi Perumahan di Kota Tangerang	132
Tabel IV.1.	Distribusi Frekuensi Usia Responden di Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, Dan Perumnas IV	148
Tabel IV.2.	Distribusi Frekuensi Tingkat Pendidikan Responden di Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV	150
Tabel IV.3.	Distribusi Frekuensi Jenis Pekerjaan Responden di Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV	152
Tabel IV.4.	Distribusi Frekuensi Tingkat Penghasilan Responden di Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV	154

Tabel IV.5.	Distribusi Frekuensi Tingkat Pengeluaran Responden di Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV	156
Tabel IV.6.	Distribusi Frekuensi Jumlah Anggota Keluarga Responden di Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV	158
Tabel IV.7.	Distribusi Frekuensi Status Kepemilikan Hunian Responden di Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV	160
Tabel IV.8.	Distribusi Frekuensi Lamanya Bermukim Responden di Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV	162
Tabel IV.9.	Distribusi Frekuensi Status Rumah Responden di Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV	163
Tabel IV.10.	Hubungan Antara Tingkat Penghasilan dengan Pendidikan Responden	166
Tabel IV.11.	Hubungan Antara Tingkat Penghasilan dengan Jenis Pekerjaan Responden	167
Tabel IV.12.	Hubungan Antara Tingkat Pendidikan dengan Jenis Pekerjaan Responden	169
Tabel IV.13.	Hubungan Antara Tingkat Penghasilan Responden dengan Lokasi Perumahan	171
Tabel IV.14.	Hubungan Antara Jenis Pekerjaan Responden dengan Lokasi Perumahan	173
Tabel IV.15.	Hubungan Antara Tingkat Pendidikan Responden dengan Lokasi Perumahan	175
Tabel IV.16.	Uji Kenormalan Data Faktor-faktor Internal	180
Tabel IV.17.	Uji Kenormalan Data Faktor-faktor Eksternal	181
Tabel IV.18.	Uji Keseragaman Data Faktor-faktor Internal dan Eksternal	182
Tabel IV.19.	Nilai Rata-rata Faktor Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah	184
Tabel IV.20.	Nilai-nilai Eigen (<i>Eigenvalues</i>) dan Varians Faktor-faktor Baru (<i>Laten</i>) Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah	187
Tabel IV.21.	Nilai Loading Faktor-faktor Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah	188
Tabel IV.22.	Sebaran Responden Yang Memilih Faktor-faktor Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah	192

Tabel IV.23.	Hubungan Antara Faktor-Faktor Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dengan Lokasi Perumahan	194
Tabel IV.24.	Nilai Rata-rata Faktor Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Sedang	196
Tabel IV.25.	Nilai-nilai Eigen (<i>Eigenvalues</i>) dan Varians Faktor-faktor Baru (Latent) Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Sedang	199
Tabel IV.26.	Nilai <i>Loading</i> Faktor-faktor Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Sedang	200
Tabel IV.27.	Sebaran Responden Yang Memilih Faktor-faktor Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Sedang	204
Tabel IV.28.	Hubungan Antara Faktor-faktor Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Sedang Dengan Lokasi Perumahan	206
Tabel IV.29.	Nilai Rata-rata Faktor Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Tinggi	208
Tabel IV.30.	Nilai-nilai Eigen (<i>Eigenvalues</i>) dan Varians Faktor-faktor Baru (Latent) Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Tinggi	210
Tabel IV.31.	Nilai <i>Loading</i> Faktor-faktor Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Tinggi	211
Tabel IV.32.	Sebaran Responden Yang Memilih Faktor-faktor Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Tinggi	215
Tabel IV.33.	Hubungan Antara Faktor-faktor Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Tinggi Dengan Lokasi Perumahan	217
Tabel IV.34.	Komparasi Faktor-faktor Preferensi Perumahan Berdasarkan Tingkat Penghasilan Masyarakat	220

DAFTAR GAMBAR

	Judul Gambar	Hal.
Gambar 1.1	Peta Lokasi Perumahan Yang Menjadi Lokasi Studi di Kota Tangerang	16
Gambar 1.2.	Posisi Penelitian Dari Sisi Substansi	19
Gambar 1.3.	Posisi Penelitian Dari Sisi Pelaku	19
Gambar 1.4.	Kerangka Pemikiran Studi Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan Perkotaan di Kota Tangerang	22
Gambar 1.5	Diagram Pencar Data	44
Gambar 1.6.	Tahapan-tahapan Dalam Prosedur Analisis Faktor	55
Gambar 1.7.	Kerangka Analisis Data	56
Gambar 1.8.	Diagram Pengolahan Data	57
Gambar 2.1.	Unsur-unsur Perumahan Modern	61
Gambar 2.2.	Fungsi Rumah (Hunian)	66
Gambar 2.3.	Hirarki Kebutuhan <i>Abraham Maslow</i>	69
Gambar 2.4.	Hubungan Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Kepuasan Tempat Tinggal	73
Gambar 2.5.	Struktur Kota Konsentris Menurut <i>Burgess</i>	75
Gambar 2.6.	Prioritas/Preferensi Perumahan Terhadap Tingkat Penghasilan	76
Gambar 2.7.	Kaitan Antara Prioritas Kebutuhan Hidup dan Perumahan Dengan Pendapatan	77
Gambar 2.8.	Pendekatan Ekologi Untuk Memutuskan Lokasi Tempet Tinggal	82
Gambar 2.9.	Penciptaan Rasa ruang	85
Gambar 2.10.	Hubungan Antara Kebijakan Pemerintah Dengan Pelaksanaan Pengadaan Perumahan	92
Gambar 2.11.	Diagram Kerangka Pembangunan/Pengadaan Perumahan	93
Gambar 2.12.	Konsepsi Skematik Mengenai Sikap	96
Gambar 2.13.	Bagan Pengkajian Persepsi	102
Gambar 2.14.	Bagan Persepsi Lingkungan	103

Gambar 2.15. Kerangka Teoritis Penelitian	111
Gambar 2.16 Peta Administrasi Kota Tangerang	115
Gambar 3.1. Jumlah Penduduk Kota Tangerang Tahun 2000	117
Gambar 3.2. Tingkat Kepadatan Penduduk Per Kecamatan di Kota Tangerang Tahun 2000.....	118
Gambar 3.3. Peta Kepadatan Penduduk di Kota Tangerang	119
Gambar 3.4. Prosentase Penggunaan Lahan Per Kecamatan di Kota Tangerang Tahun 2000.....	123
Gambar 3.5. Peta Tata Guna Lahan Kota Tangerang	124
Gambar 3.6. Peta Peruntukkan Lahan Perumahan Per Kecamatan di Kota Tangerang	130
Gambar 3.7. Jumlah Dan Luas Lahan Perumahan di Kota Tangerang Tahun 2000.....	131
Gambar 4.1. Peta Perumahan Banjar Wijaya	140
Gambar 4.2. Peta Perumahan Poris Indah	143
Gambar 4.3. Peta Perumnas IV	146
Gambar 4.4. Diagram Batang Usia Responden di Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV	148
Gambar 4.5. Diagram Batang Tingkat Pendidikan Responden di Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV	150
Gambar 4.6. Diagram Batang Jenis Pekerjaan Responden di Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV	152
Gambar 4.7. Diagram Batang Tingkat Penghasilan Responden di Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV	155
Gambar 4.8. Diagram Batang Tingkat Pengeluaran Responden di Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV	157
Gambar 4.9. Diagram Batang Jumlah Anggota Keluarga Responden di Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV	159
Gambar 4.10. Diagram Batang Status Rumah Responden di Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV	160
Gambar 4.11. Diagram Batang Lama Tinggal Responden di Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV	162
Gambar 4.12. Diagram Batang Status Tanah Responden di Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV	164

Gambar 4.13. Diagram Batang Faktor-faktor Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Lokasi Perumahan	192
Gambar 4.14. Diagram Batang Faktor-faktor Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Sedang di Lokasi Perumahan	204
Gambar 4.15. Diagram Batang Faktor-faktor Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Tinggi di Lokasi Perumahan	215
Gambar 4.15. Kurva Preferensi Perumahan Berdasarkan Tingkat Pendapatan Masyarakat	225

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertambahan penduduk, baik yang timbul secara alami maupun karena migrasi khususnya dari desa ke kota merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi perkembangan kota di Indonesia. Berdasarkan Sensus Penduduk yang dilakukan pada tahun 1980 dan tahun 1990, peningkatan jumlah penduduk perkotaan sebesar 5,5% per tahun. Pada tahun 1980 terdapat 33 juta jiwa penduduk perkotaan atau sekitar 22% dari total penduduk nasional. Sedangkan pada tahun 1990 jumlah penduduk perkotaan meningkat menjadi 58 juta jiwa atau sekitar 32% dari total penduduk nasional. Dalam kurun waktu sepuluh tahun ke depan, tingkat perkembangan penduduk perkotaan diperkirakan akan menunjukkan kecenderungan yang sama, sehingga pada tahun 2000 dapat diperkirakan jumlah penduduk perkotaan akan menjadi 87 juta jiwa atau sekitar 39% dari total penduduk nasional, dan pada akhir tahun 2018, jumlah penduduk perkotaan diperkirakan akan mencapai 52% dari total penduduk Indonesia secara keseluruhan. (Tjahjati, 2000).

Meningkatnya jumlah penduduk perkotaan dengan laju pertumbuhan dan tingkat urbanisasi yang sangat tinggi ini akan membuat kota-kota menjadi kurang mampu untuk memberikan pelayanan yang optimal kepada masyarakatnya, yang akan membawa konsekuensi terhadap perkembangan kota khususnya pada penyediaan sarana dan prasarana perkotaan. Masalah kependudukan, baik menyangkut pertumbuhan maupun

penyebaran antar wilayahnya akan mempunyai pengaruh yang langsung terhadap kebutuhan akan perumahan dan permukiman.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar (*Basic Needs*) bagi manusia disamping pangan dan sandang, oleh karena itu perumahan mempunyai fungsi yang sangat penting yang tidak hanya dilihat sebagai sarana kehidupan semata, tapi perumahan juga merupakan suatu proses bermukim kehadiran manusia dalam menciptakan ruang lingkup di lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya (Yudohusodo, 1991).

Hingga saat ini pembangunan perumahan di perkotaan, baik yang ditangani oleh Pemerintah maupun yang dibangun oleh pihak lain masih belum dapat memenuhi kebutuhan yang terus meningkat (*ibid*, 1991).

Rumah memiliki fungsi sosial, karena telah menjadi sarana untuk “memanusiakan” manusia, sebagai pemberi ketentraman hidup dan sebagai pusat kegiatan berbudaya manusia (Budihardjo, 1998). Selain itu, rumah juga mempunyai fungsi ekonomi; karena memiliki rumah berarti juga memiliki investasi jangka panjang (Yudohusodo, 1991), serta fungsi politik; karena rumah/perumahan merupakan salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat, sehingga seluruh masyarakat diharapkan dapat memenuhi kebutuhan perumahannya secara adil dan merata. Adanya perbedaan kesempatan dalam memiliki dapat menimbulkan suatu keresahan politik (Herlianto, 1976).

Dalam rangka mengantisipasi permasalahan perumahan perkotaan ini, pemerintah membuat beberapa program penyediaan perumahan yang pertama kalinya dimasukkan dalam sektor program pembangunan nasional yang menjadi salah satu sektor dari tujuh belas sektor pengendalian operasional pada Pelita I melalui Keppres No. 18 Tahun 1969. Perumnas bersama REI dan Koperasi merupakan Badan Usaha/Lembaga penyangga di

bidang penyedia kebutuhan akan “papan” bagi masyarakat. Disamping itu, pemerintah juga membuat suatu kebijakan tentang pembangunan perumahan dan permukiman yang bertujuan untuk meningkatkan dan pemeratakan kesejahteraan rakyat terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah, yang dilaksanakan dengan upaya menciptakan keadaan dimana setiap keluarga berhak menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat dan teratur, memenuhi persyaratan layak huni, sosial, kesehatan, keamanan, kenyamanan, dan keindahan yang terbentuk dalam suatu lingkungan yang berfungsi sebagai wahana kehidupan dan penghidupan warganya.

Di Indonesia, berdasarkan proyeksi jumlah penduduk dan perkiraan Direktorat Penyelidikan Masalah Bangunan, setiap tahunnya paling tidak harus dibangun 1,5 juta unit rumah baru. Dari kebutuhan rumah sebanyak itu, hanya sebagian yang dapat ditangani oleh pemerintah melalui Perumnas, sedangkan sebagian besar lainnya harus dibangun oleh masyarakat sendiri secara swadaya atau oleh usaha swasta (Budihardjo, 1998). Sementara itu, selama Pelita I – VI pengadaan dan pembangunan perumahan yang dilakukan melalui program pemerintah hanya menjangkau sekitar 16,28% dari kebutuhan total perumahan (Panudju, 1999).

Sementara itu, berdasarkan perhitungan Kantor Menpera, kebutuhan rumah baru di perkotaan pada periode 1989 – 1994 mencapai 436 ribu unit per tahun, adapun kemampuan pemerintah untuk menyediakan perumahan sangat terbatas, yaitu hanya sekitar 200 – 250 ribu unit per tahun, sehingga sebagian besar kebutuhan perumahan (sekitar 93%) masih dipenuhi oleh masyarakat sendiri. Masyarakat yang pada umumnya memiliki keterbatasan dana dalam penyediaan prasarana lingkungan ini, telah memicu tumbuhnya permukiman-permukiman kumuh di perkotaan, karena tidak mengindahkan kelayakan hunian.

Pembangunan perumahan, selayaknya tidak hanya dipandang dari fungsi ekonomi saja yang cenderung berorientasi pada keuntungan (*profit orientied*), tetapi harus juga dipandang dari fungsi sosialnya. Pembangunan perumahan harus mampu diarahkan pada suatu kondisi keseimbangan antara sisi fungsi ekonomi dengan sisi fungsi sosial. Artinya, pembangunan perumahan harus diarahkan pada keseimbangan pengadaan perumahan bagi masyarakat menengah dan miskin (fungsi sosial) yang lebih banyak dari pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan tinggi (fungsi ekonomi).

Kebijakan tentang arahan keseimbangan pembangunan perumahan dari fungsi sosial dan ekonomi tersebut telah dituangkan oleh pemerintah dalam Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 04/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman Dengan Lingkungan Hunian Yang Berimbang yang mensyaratkan bahwa para pengembang perumahan harus membangun perumahan dengan perbandingan jumlah rumah mewah, menengah, dan sederhana adalah 1 : 3 : 6. Pembangunan rumah mewah, diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan tinggi. Bagi golongan ini, persoalan pengadaan rumah bukan masalah, karena kemampuan mereka untuk memiliki rumah yang sesuai dengan selera. Perumahan menengah, diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan sedang/menengah yang mempunyai potensi tapi tidak cukup mampu membangun rumah tanpa bantuan dan rangsangan dari pemerintah. Sedangkan perumahan sederhana diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Masyarakat berpenghasilan rendah seperti ini dapat dikatakan tidak mampu untuk memenuhi kebutuhan akan rumah tanpa partisipasi pemerintah di dalam pengadaan rumah.

Dengan arahan tersebut di atas, pemerintah mengharuskan para pengembang perumahan tidak boleh hanya mementingkan perolehan keuntungan melalui pembangunan rumah mewah saja, tetapi harus tetap mempertimbangkan fungsi sosial dengan

membangun lebih banyak rumah sedang, dan sederhana. Walaupun demikian, kenyataan yang terjadi menunjukkan bahwa masih banyak rumah yang dibangun oleh pengembang dengan memperhatikan kebijakan arahan keseimbangan pembangunan perumahan di atas yang tidak sesuai dengan keinginan atau preferensi masyarakat pada umumnya. Hal ini terbukti dengan masih banyaknya rumah-rumah yang dibangun oleh pengembang khususnya rumah mewah yang masih kosong (tidak laku).

Kenyataan ini lebih disebabkan antara lain oleh :

- Banyaknya program pembangunan perumahan, baik rencana serta pelaksanaannya berlangsung hanya sekedar memanfaatkan peluang (kredit, perolehan lahan, dan investasi). Orientasinya lebih ditekankan pada konsep perumahan sebagai komoditas ekonomi, bukan sebagai benda sosial dan bukan pula sebagai instrumen pembangunan manusia (Budihardjo, 1997).
- Orientasi pembangunan perumahan cenderung lebih ditekankan pada upaya pengadaan atau pasokan rumah (*housing supply*) dari segi pertimbangan ekonomi, tetapi kurang dikaitkan dengan tuntutan kebutuhan sosial dan budaya masyarakat yang mengandung kualitas lingkungan yang manusiawi (*humanities*) (*ibid*, 1997).
- Kebutuhan perumahan yang semakin tinggi dan pembangunan perumahan secara massal cenderung lebih memperkuat fungsi ekonomi dibandingkan dengan fungsi sosialnya, mengakibatkan munculnya pendekatan produksi rumah massal (*mass housing production*) yang cenderung bersifat *marketing housing*, menggantikan pendekatan pembangunan perumahan yang bersifat *housing problem solution*, yang menunjukkan semakin kuatnya persepsi perumahan sebagai suatu “komoditas ekonomi” (Sudaryono, 1997).

- Penanganan pembangunan perumahan di perkotaan sampai saat ini masih terkesan lebih menekankan aspek formal dan fungsional saja. Setiap aktor atau pelaku pembangunan perumahan baik pemerintah maupun pengembang sering bertindak tanpa memperhatikan keinginan atau preferensi, kebutuhan, serta kemampuan masyarakat yang akan menjadi konsumen dan penghuni dari suatu perumahan.

Berdasarkan uraian di atas, maka perlu dilakukan suatu penelitian dengan arah dan fokus pada masalah penyediaan perumahan yang dibangun oleh pengembang yang sesuai dengan keinginan atau preferensi masyarakat akan perumahan perkotaan yang mencakup segenap aspek kehidupan (sosial-ekonomi).

1.2. Perumusan Masalah

Permasalahan perumahan seringkali diteropong secara sempit sebagai masalah pengadaan rumah dalam bentuk fisik semata (*house*, *dwelling*, atau *shelter*), yang memang mudah ditemukan dan dikuantifikasikan. Sisi ‘mata uang’ lain yang tidak teraga, menyangkut aspek paguyuban, kekentalan komunitas, persepsi, aspirasi dan harapan penghuninya sedikit banyak lepas dari pengamatan (Budihardjo, 1998). Permasalahan perumahan berkaitan erat dan bahkan merupakan bagian integral dari masalah sosial, ekonomi, dan kebudayaan bangsa serta permukiman dalam arti luas. Mengingat pentingnya pembangunan perumahan dan permukiman dalam pembangunan nasional, maka masalah perumahan dan permukiman perlu ditangani secara mendasar.

Selama ini, pemerintah menetapkan kebijakan pola pembangunan perumahan berimbang yang mengatur tentang jumlah unit perumahan yang dibangun. Melalui pola ini diharapkan akan terjadi subsidi silang dari masyarakat yang berpenghasilan tinggi dan menengah kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Dalam kenyataannya, pola yang diterapkan oleh pemerintah ini tidak berjalan seperti yang diinginkan. Tidak sedikit pembangunan perumahan yang pada akhirnya tidak diminati oleh masyarakat karena permintaan akan kebutuhan perumahan bagi masyarakat tidak berpola seperti pola pembangunan perumahan berimbang tersebut di atas. Untuk kota yang mempunyai penduduk berpendapatan relatif tinggi, maka permintaan akan perumahan akan cenderung ke arah perumahan mewah, demikian pula untuk kota yang penduduknya berpendapatan menengah/rendah, pola pembangunan perumahan berimbang ini juga akan mengalami perubahan. Perubahan-perubahan tersebut tidak bersifat statis, namun dinamis sesuai dengan sifat masing-masing individu di dalam masyarakat.

Selama ini, pola permintaan masyarakat terhadap perumahan hanya diduga-duga saja oleh para pengembang maupun pemerintah kota. Masing-masing pihak mempunyai persepsi sendiri-sendiri terhadap pola tersebut dan tidak didasarkan pada suatu preferensi masyarakat akan perumahan yang diinginkan. Hal ini menyebabkan adanya kesenjangan antara keinginan/kebutuhan masyarakat akan suatu perumahan dengan keinginan pengembang sebagai penyedia perumahan. Pemerintah kota, dalam hal ini percaya bahwa pola pembangunan perumahan berimbang sesuai dengan pola permintaan masyarakat, padahal hal itu belum bisa ditentukan secara pasti. Pengembang, karena lebih berorientasi pada keuntungan (*profit oriented*), membuat pola perimbangan sendiri yang pada akhirnya kurang memenuhi keinginan masyarakat. Masyarakat sendiri yang menjadi konsumen, dalam hal ini hampir tidak pernah dilibatkan secara langsung, padahal masyarakat itulah yang nantinya akan menjadi penghuni perumahan tersebut.

Kesenjangan keinginan antara masyarakat, pengembang, dan pemerintah kota tersebut sebetulnya dapat diatasi dengan cara mengetahui secara langsung preferensi masyarakat akan kebutuhan dan keinginan terhadap perumahan. Hal ini dapat didasarkan

pada beberapa faktor antara lain: lingkup sosial (pekerjaan, penghasilan, jumlah anggota keluarga, tanggungan anak, pendidikan anak, dan lain-lain), lingkup perumahan (kondisi, tipe, dan harga rumah), lingkup komunitas, serta lingkup lokasi dan fisik. Selain itu, faktor-faktor yang lain seperti kondisi perekonomian, sosial-budaya masyarakat, serta lingkungan dan kinerja tata ruang juga menjadi faktor-faktor yang akan dipertimbangkan dalam pemilihan perumahan oleh masyarakat.

Preferensi masyarakat akan perumahan tersebut bervariasi untuk kondisi masyarakat yang berbeda, karena setiap individu di dalam masyarakat mempunyai persepsi dan keinginan yang berbeda-beda dalam hal pemilihan dan penentuan perumahan yang mereka inginkan. Namun secara umum, tingkat preferensi masyarakat akan perumahan dapat diperoleh jika faktor-faktor (baik internal maupun eksternal) yang menjadi dasar pertimbangan pemilihan perumahan diketahui. Faktor-faktor ini yang akan menjadi indikator tingkat preferensi masyarakat akan perumahan.

Berdasarkan latar belakang dan uraian permasalahan di atas, maka dapat ditarik suatu pertanyaan-pertanyaan penelitian (*Research Questions*) sebagai berikut:

- a. Bagaimana preferensi masyarakat kota Tangerang dalam memilih dan menentukan perumahan yang dibangun oleh pengembang.
- b. Faktor-faktor apa saja yang dominan mempengaruhi preferensi seseorang dalam memilih dan menentukan perumahan yang diinginkan.
- c. Bagaimana hubungan faktor-faktor tersebut dengan kondisi perekonomian masyarakat dan bagaimana pula pengaruh faktor-faktor tersebut terhadap preferensi masyarakat akan perumahan.

1.3. Tujuan dan Sasaran Studi

1.3.1. Tujuan Studi

Tujuan studi/penelitian ini adalah mengetahui preferensi masyarakat perumahan di Kota Tangerang dalam memilih dan menentukan perumahan yang dibangun baik oleh pemerintah maupun pengembang swasta (*developer*), serta mencari faktor-faktor apa saja yang dominan mempengaruhi preferensi tersebut.

1.3.2. Sasaran Studi

Berdasarkan tujuannya, maka sasaran dari studi/penelitian ini lebih difokuskan pada pengkajian atau penganalisisan faktor-faktor yang terkait erat dengan aspek kehidupan masyarakat baik internal maupun eksternal yang dipandang berpengaruh terhadap preferensi masyarakat perumahan di Kota Tangerang dalam memilih dan menentukan perumahan yang dibangun oleh pengembang baik pemerintah maupun swasta.

Untuk lebih mendekatkan pada sasaran di atas, maka langkah-langkah yang akan ditempuh adalah sebagai berikut:

- Identifikasi tingkat kehidupan masyarakat Kota Tangerang, khususnya masyarakat perumahan yang menjadi wilayah kajian;
- Identifikasi faktor-faktor internal penghuni suatu perumahan yang berpengaruh terhadap preferensi pemilihan perumahan yang meliputi faktor-faktor ekonomi, keluarga, sosial-budaya, persepsi, dan motivasi;
- Identifikasi faktor-faktor eksternal penghuni suatu perumahan yang berpengaruh terhadap preferensi pemilihan perumahan yang meliputi faktor-faktor peluang untuk memperoleh pelayanan sosial dan lingkungannya (baik fisik maupun sosial), serta kinerja unsur tata ruangnya;

- Analisis faktor-faktor laten yang didapat dari ekstraksi faktor-faktor internal maupun eksternal yang berpengaruh terhadap preferensi masyarakat akan perumahan;
- Analisis keterkaitan antara tingkat kehidupan masyarakat Kota Tangerang dengan faktor-faktor laten untuk mendapatkan preferensi umum dari semua tingkatan masyarakat dalam memilih dan menentukan perumahan yang dibangun oleh pengembang (pemerintah atau swasta);
- Rekomendasi kepada pemerintah kota khususnya dinas perumahan perkotaan serta para pengembang swasta tentang preferensi masyarakat perumahan Kota Tangerang dalam memilih dan menentukan perumahan.

1.4. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini mencakup lingkup substansial dan lingkup spasial. Lingkup substansial merupakan penjelasan mengenai batasan substansi penelitian yang berkaitan dengan substansi-substansi inti dari topik penelitian. Sedangkan lingkup spasial merupakan penjelasan mengenai batasan wilayah penelitian yang berkaitan pada wilayah penelitian yang dikaji.

1.4.1. Ruang Lingkup Substansial

1.4.1.1 Pengertian dan Batasan Judul

Dari judul yang telah ditetapkan yaitu **“Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan Perkotaan di Kota Tangerang (Studi Kasus : Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV)”**, setidaknya terdapat tiga hal yang perlu didefinisikan dan dibatasi supaya tidak terlalu meluas pengertiannya. Ketiga hal tersebut adalah:

1. Preferensi

Berdasarkan *an English-Indonesian Dictionary* yang disusun oleh John M. Echols dan Hassan Shadily, preferensi (*preference*) merupakan kata benda (*noun*) yang berasal dari kata sifat (*adjective*) *prefer* (lebih menyukai) yang artinya lebih ditekankan pada pilihan seseorang terhadap suatu obyek yang lebih mereka sukai dibandingkan dengan obyek yang lainnya berdasarkan penilaian-penilaian obyektifnya.

2. Masyarakat

Berdasarkan Kamus Tata Ruang, masyarakat di sini lebih diartikan sebagai terjemahan dari *community* (komunitas), yaitu sekelompok orang dengan ciri-ciri tersendiri, mempunyai karakteristik atau organisasi politik yang sama, kelompok kasta tersendiri, kelompok agama atau kelompok suku bangsa yang hidup dan saling berinteraksi di suatu daerah tertentu. Sementara itu, menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia (Poerwadarminta, 1999), masyarakat adalah pergaulan hidup manusia (sehimpunan orang yang hidup bersama-sama dalam suatu tempat dengan ikatan-ikatan aturan tertentu). Sedangkan menurut *an English-Indonesian Dictionary*, *community* (komunitas) lebih diartikan sebagai sekelompok orang yang menempati suatu wilayah dimana mereka mempunyai persamaan kepentingan (*community of interest*).

Dalam tesis ini, masyarakat yang dimaksud adalah sekelompok orang yang bertempat tinggal di perumahan-perumahan yang dibangun oleh pengembang (pemerintah atau swasta) yang terdapat di wilayah studi, dalam hal ini perumahan-perumahan yang berada di wilayah Kota Tangerang. Selain itu, masyarakat yang dimaksud dalam penelitian ini dibatasi hanya pada masyarakat pendatang (urbanis) dan diambil berdasarkan strata atau tingkat penghasilan yang berbeda-beda (Rendah, Sedang/Menengah, dan Tinggi).

3. Perumahan Perkotaan

Perumahan berasal dari kata “rumah” yang berarti bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Sementara itu, “perumahan” adalah sekelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungannya (UU No. 4 tahun 1992, tentang Perumahan dan Permukiman).

Sedangkan Perkotaan (urban) adalah daerah permukiman yang meliputi kota induk dan daerah pengaruh di luar batas administratifnya, yang berupa daerah pinggiran (daerah suburban) sekitarnya (Kamus Tata Ruang).

Perumahan perkotaan yang dimaksud dalam penelitian ini dibatasi hanya pada perumahan-perumahan yang dibangun oleh pengembang (pemerintah atau swasta) yang terdapat di wilayah Kota Tangerang.

Berdasarkan pengertian-pengertian di atas, maka judul penelitian ini dapat dijelaskan dan dibatasi sebagai “Gambaran pilihan-pilihan (prioritas) masyarakat pendatang (urbanis) penghuni perumahan yang dibangun oleh pengembang baik pemerintah ataupun swasta di Kota Tangerang (Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV) berdasarkan tingkat penghasilannya (rendah, sedang, dan tinggi) tentang perumahan yang mereka inginkan”.

1.4.1.2 Substansi Penelitian

Acuan pokok yang mendasari penelitian ini adalah bahwa perumahan merupakan suatu produk tata ruang yang mengandung arti tidak hanya sekedar menyangkut aspek fisik saja, tetapi juga menyangkut hal-hal kehidupan yang bersifat non fisik. Perumahan merupakan salah satu bentuk permukiman dimana pemukim tinggal, berkiprah dalam

kegiatan kerja dan usaha, dan berinteraksi antar sesama pemukim sebagai suatu masyarakat guna memenuhi kebutuhan kehidupannya.

Melihat kompleksnya aspek kehidupan masyarakat penghuni suatu perumahan, maka diperlukan penataan ruang yang baik. Penataan ruang di sini dapat diartikan sebagai suatu proses pengadaan ketersediaan sarana maupun prasarana yang menjawab kebutuhan akan ruang bagi aktivitas manusia yang menempatinnya. Berfungsinya unsur tata ruang permukiman ini ditentukan oleh komponen-komponen pembentuknya (Hall, 1992).

Manusia, sebagai pelaku aktivitas yang menempati ruang tersebut selalu mempunyai persepsi dan keputusan untuk menentukan sesuatu. Keputusan setiap individu atau kelompok untuk merumuskan pandangannya terhadap suatu ruang akan merumuskan nilai-nilai kehidupan yang diyakini bersama lalu menjabarkannya dalam kebiasaan hidup sehari-hari yang tertuang dalam sistem kegiatan dan wadah ruangnya. Hal ini berarti bahwa aspek psikologis manusia dan kultur suatu masyarakat akan sangat menentukan bentuk dan aktivitas wadahnya (Haryadi, 1995).

Dengan demikian, maka dalam penelitian ini akan digunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan tata ruang dan sosial-ekonomi. Penelitian ini akan lebih difokuskan pada keinginan masyarakat dalam hal preferensi pemilihan suatu perumahan dengan melibatkan berbagai faktor yang mempengaruhi di dalam proses pengambilan keputusan serta kondisi perumahan yang telah disediakan atau dibangun baik oleh pemerintah ataupun swasta.

Berdasarkan pemikiran di atas, maka lingkup penelitian ini hanya dibatasi pada permasalahan mencari preferensi masyarakat akan perumahan dengan jalan menganalisa faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi seseorang dalam memilih dan menentukan suatu perumahan tersebut. Faktor-faktor tersebut akan ditinjau dari dua aspek kehidupan masyarakat (baik internal maupun eksternal) yang mencakup kondisi ekonomi, keluarga, sosial-budaya, fisik, lingkungan masyarakat, serta kinerja tata ruangnya.

1.4.2. Ruang Lingkup Spasial

Dalam penelitian ini obyek yang digunakan adalah masyarakat perumahan Kota Tangerang di 3 (tiga) lokasi, yaitu masyarakat perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perum IV. Ketiga perumahan ini terletak di lokasi yang berbeda, yaitu perumahan Banjar Wijaya dan Poris Indah terletak di kecamatan Cipondoh, sementara itu perumahan Perumnas IV terletak di kecamatan Jatiuwung. Pemilihan ketiga perumahan ini didasarkan setidaknya pada dua pertimbangan, yaitu tingkat penghasilan penghuninya yang relatif berbeda (rendah, menengah, dan tinggi) dan pengembang (*developer*) yang membangunnya (pemerintah melalui Perum Perumnas dan pengembang swasta). Sementara itu, jumlah 3 (tiga) perumahan yang diambil hanya didasarkan pada pertimbangan bahwa penelitian ini hanya sebagai *starting point* bagi penelitian yang lebih komprehensif dan representatif, sehingga dapat dianggap hanya sebagai studi kasus.

Perumahan Banjar Wijaya, merupakan perumahan yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke atas. Perumahan yang dibangun oleh pengembang swasta ini terletak di kecamatan Cipondoh—salah satu kecamatan yang letaknya dekat dan berbatasan dengan wilayah DKI Jakarta dan mayoritas mempunyai tipe rumah sedang ($\pm 61.6\%$) dan besar ($\pm 23.6\%$). Sementara itu, sebagian besar penghuninya merupakan komuter yang setiap harinya bekerja di Jakarta.

Perumahan Poris Indah, merupakan perumahan yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah. Perumahan yang dibangun oleh pengembang swasta ini juga terletak di kecamatan Cipondoh. Sesuai dengan fungsinya, perumahan di kecamatan Cipondoh dan Ciledug diarahkan dan diperuntukkan bagi masyarakat yang bekerja di Jakarta serta bagi masyarakat industri kecil dan menengah. Sebagian besar tipe rumah yang ada di perumahan Poris Indah ini adalah kecil ($\pm 40.5\%$) dan sedang ($\pm 54.5\%$).

Sementara itu, Perumnas IV tidak berbeda fungsi dengan perumahan Poris Indah I. Perumahan Perum IV ini juga diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Perumahan yang dibangun oleh Perum Perumnas ini terletak di kecamatan Jatiuwung—kawasan pusat industri Kota Tangerang dan sebagian besar penghuni perumahan ini bekerja di bidang Industri. Pada awalnya, perumahan ini sengaja dibangun untuk menampung karyawan/buruh pabrik, namun dalam perkembangannya ada juga warga yang bukan karyawan/buruh pabrik yang menetap. Sebagian besar tipe rumah yang dibangun di Perumnas IV ini adalah tipe sedang ($\pm 11.4\%$) dan kecil ($\pm 82.5\%$).

Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas tentang ruang lingkup wilayah studi yang akan dilakukan ini, dapat dilihat pada gambar berikut ini:



**PETA PERUMAHAN YANG MENJADI
LOKASI STUDI DI KOTA TANGERANG**

: Batas Kota

: Batas Kecamatan

∴ Jaban Toi

: Jalan Arteri

- Jalan Kolektor

: Simnal Clearlane

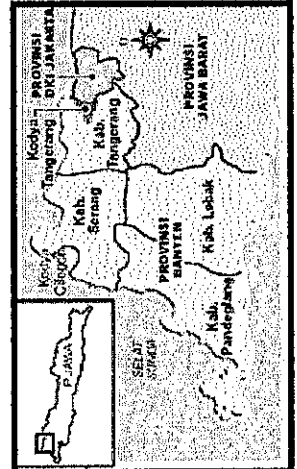
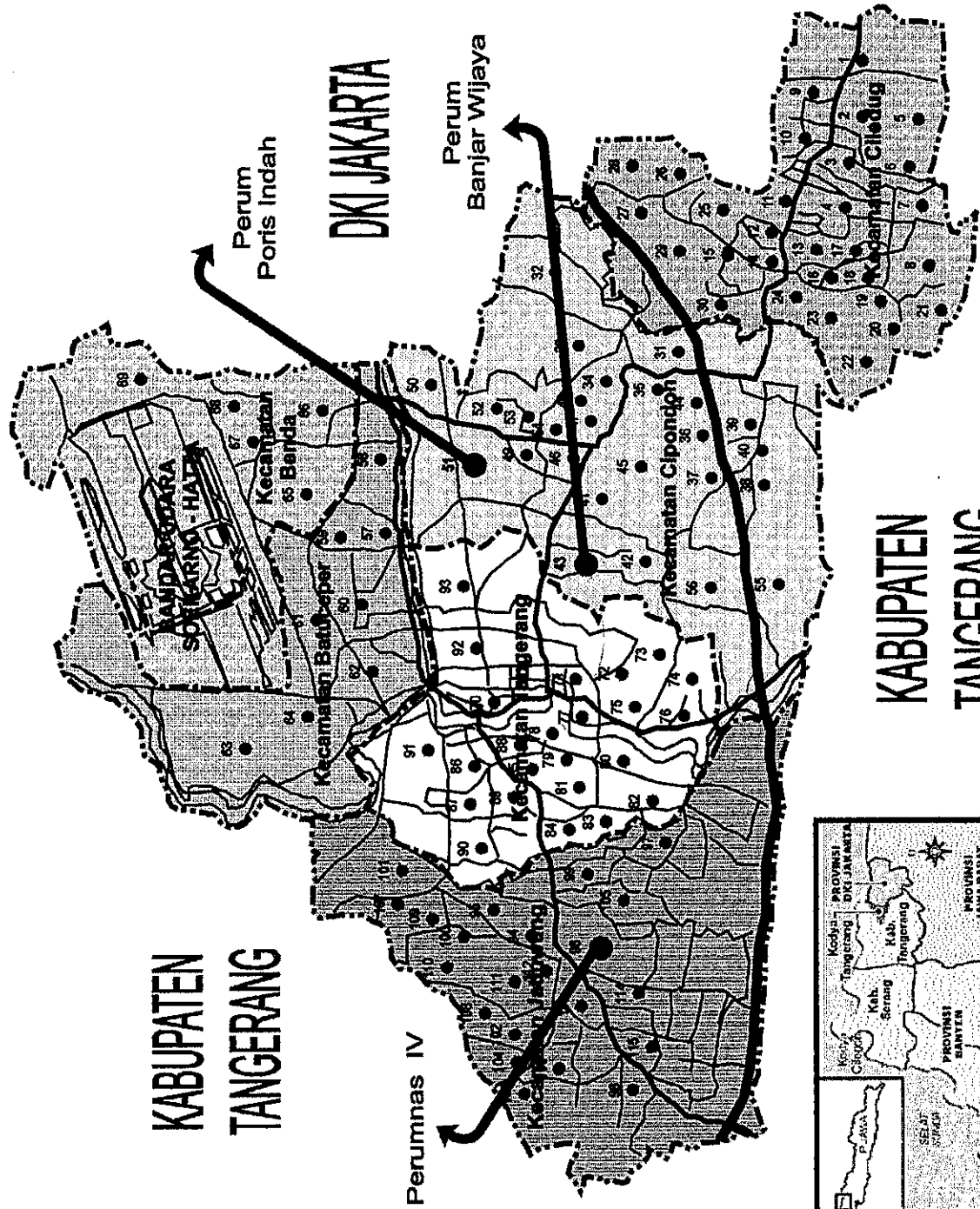
• Determination

**BAPEDA Kota Tangerang
Tahun 2000**



0.42 1.98 KVA
1 : 62.000

PETA NO.1



Keterangan Gambar:

No.	Nama Perumahan	No.	Nama Perumahan	No.	Nama Perumahan
Kecamatan Ciledug		39	Griya Tirtayasa	76	Bumi Mas Raya
1	Taman Cipulir	40	Kunciran Mas Permai Utara	77	Taman Permata Mulia
2	Taman Surya Buana	41	Alam Indah	78	Ligamas Regency
3	Taman Asri	42	Taman Royal Permai	79	Shinta Griya Raya
4	Mahkota Simprug	43	BANJAR WIJAYA	80	Villa Cimone Garden
5	Kembang Larangan	44	Permata California	81	Perumnas I
6	Villa Japos	45	Komplek P & K	82	Cimone Mas Permai Barat
7	Japos Graha Lestari	46	Buana Permai	83	Cimone Permai
8	Peninggihan Permai	47	Taman Permata Cipondoh	84	Cimone Mas Permai Timur
9	Larangan Indah	48	Cipondoh Permai	85	Taman Pabuaran
10	Puri Beta	49	Puri Tiara	86	Pabuaran Indah
11	Karang Tengah Permai	50	Cipondoh Makmur	87	Taman Merdeka Indah
12	Pondok Lestari	51	PORIS INDAH	88	Bugel Indah
13	Palem Ganda Asri	52	Taman Poris	89	Bugel Mas Indah
14	Pondok Surya	53	Taman Poris Gaga	90	Mega Belia
15	Komplek Barata	54	Taman Jaya	91	Benua Indah
16	Griya Kencana	55	Alam Sutra	92	Taman Danau Indah
17	Ciledug Lestari	56	Gren Garden	93	Pondok Arum
18	Griya Kencana I	Kecamatan Batucapeper		Kecamatan Jatiuwung	
19	Duren Village	57	Simprug	94	Taman Imam Bonjol
20	Puri Kartika	58	Budi Indah	95	Palem Semi
21	Pinang Laguna	59	Taman Raya Daan Mogot	96	PERUMNAS IV
22	Wisma Tajur	60	Batucapeper Permai	97	Cimone Alam Permai
23	Ciledug Indah	61	Batucapeper Indah	98	Taman Cibodas
24	Bangun Reksa Indah I	62	Taman Adhiloaka	100	Griya Sangiang Mas
25	Metro Permata 2	63	Bandara Mas	101	Periuk Jaya Permai
26	Taman Villa Meruya	64	Bumi Bhakti Karya	102	Prima Tangerang
27	Metro Permata 1	Kecamatan Benda		103	Griya Merpati Mas
28	Komplek Unilever	65	Alam Raya	104	Wisma Harapan
29	Bumi Permata Indah	66	Duta Gardenia	105	Total Persada Raya
30	Pondok Bahar Permai	67	Puri Lestari	106	Pondok Alam Permai
Kecamatan Cipondoh		68	Permata Bandara	107	Taman Jati Permai
31	Puri Metropolitan	69	Taman Mahkota	108	Taman Elang I
32	Griya Permata	Kecamatan Tangerang		109	Villa Mutiara Pluit
33	Dasana Puri	70	Tangerang Indah	110	Periuk Damai
34	Taman Pinang Indah	71	Komplek Babakan Ujung	111	Villa Tangerang Regency I
35	Pinang Griya Permai	72	Kota Modern	112	Villa Tangerang Indah
36	Pinang Indah	73	Taman Anyelir	113	Pondok Makmur
37	Buana Gardenia	74	Bona Sarana Indah	114	Keroncong Permai
38	Kunciran Mas Permai	75	Mahkota Mas	115	Pasifik Jatake Indah

Sumber : Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Tangerang Tahun 2000

1.5. Posisi Penelitian

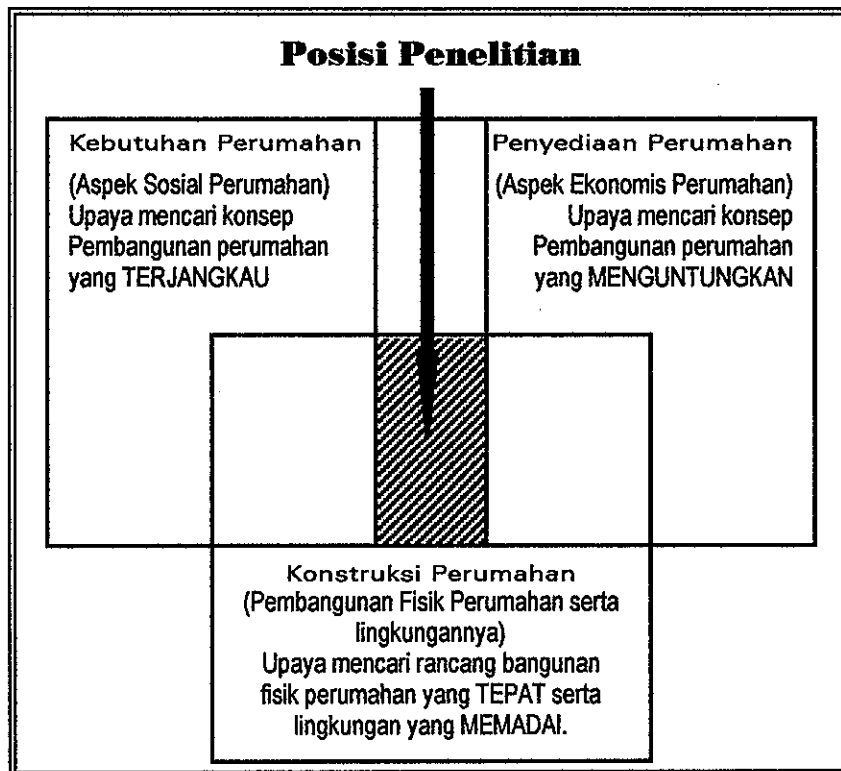
Permasalahan perumahan yang semakin hari semakin meningkat mempunyai daya tarik yang besar untuk diteliti, mengingat perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia disamping sandang, dan pangan.

Dalam penelitian, tidak akan semua aspek yang diteliti dapat dijawab secara tuntas dan memuaskan. Namun hal itu bisa dilakukan seoptimal mungkin jika diketahui posisi dari penelitian tersebut. Posisi tersebut dapat dilihat dari sisi substansi dan dari sisi pelaku.

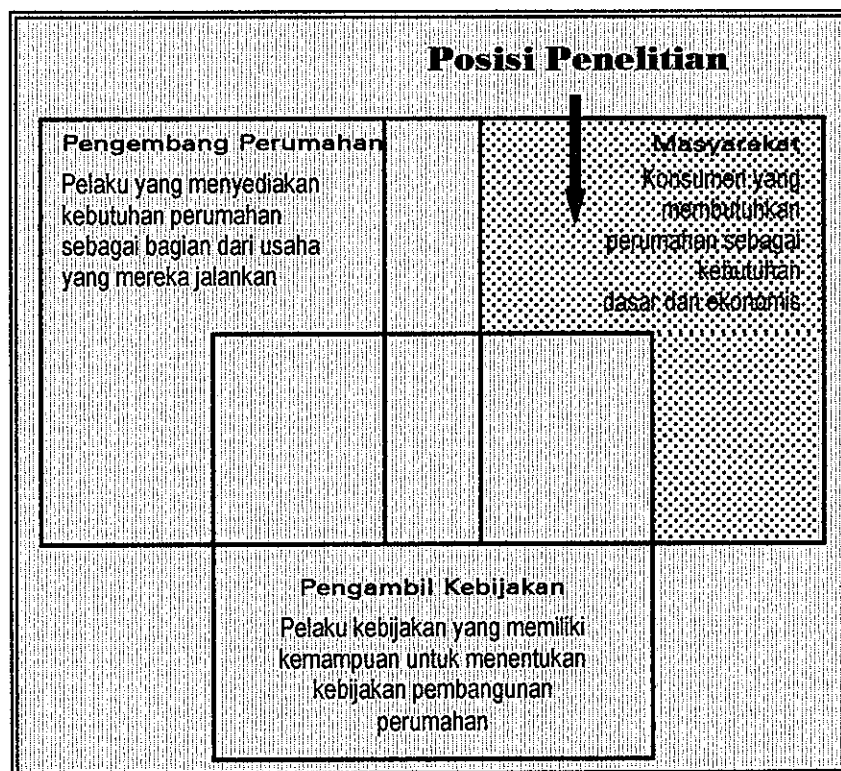
Untuk penelitian yang akan dilakukan ini, karena fokusnya pada preferensi seseorang untuk memilih dan menentukan suatu perumahan yang dibangun oleh pengembang, maka secara khusus posisi penelitian ini dari sisi substansi akan lebih diarahkan pada upaya penyediaan rumah/perumahan yang sesuai dengan keinginan/permintaan masyarakat (aspek sosial). Namun demikian, upaya tersebut juga harus memperhitungkan nilai ekonomis perumahan dan tampilan fisik perumahan itu sendiri, yang pada akhirnya juga akan mendatangkan suatu profit bagi pengembang. Dengan demikian diharapkan akan tercipta suatu *mutualisme simbiose* antara masyarakat dan pengembang (pemerintah dan swasta).

Sementara itu, posisi penelitian ini ditinjau dari sisi pelaku dibatasi hanya pada sisi masyarakat sebagai konsumen yang membutuhkan perumahan sebagai kebutuhan dasar yang bernilai ekonomis.

Posisi-posisi penelitian tersebut di atas dapat dilihat pada gambar berikut ini:



GAMBAR 1.2.
POSISI PENELITIAN DARI SISI SUBSTANSI



GAMBAR 1.3.
POSISI PENELITIAN DARI SISI PELAKU

1.6. Kerangka Pemikiran

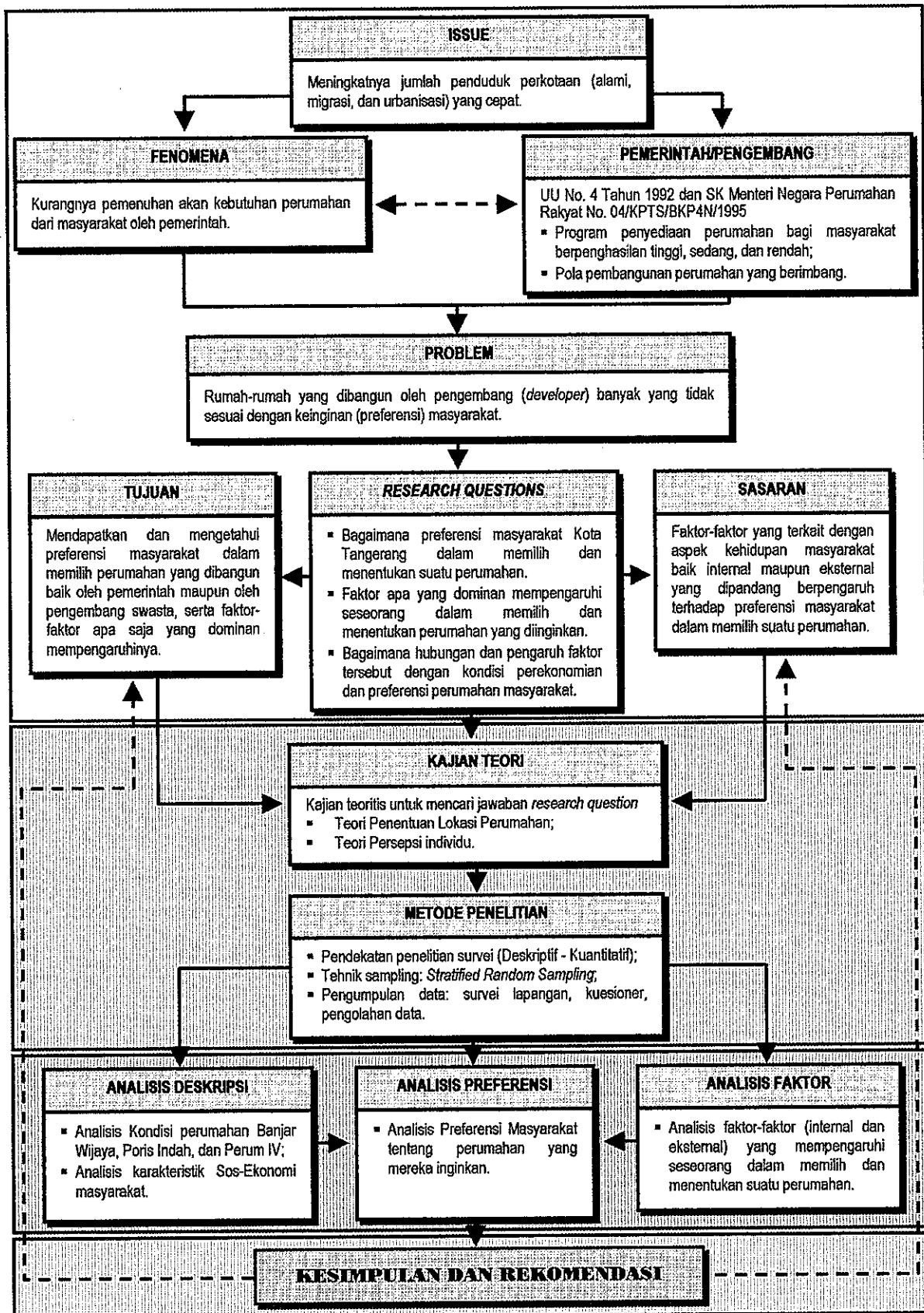
Kerangka pemikiran atau alur pikir yang digunakan di dalam penelitian ini – yaitu untuk mencari, mendapatkan, dan mengetahui faktor-faktor apa saja yang dominan berpengaruh terhadap preferensi masyarakat untuk memilih dan menentukan suatu perumahan yang diinginkan/diminatinya, dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Peningkatan yang cepat jumlah penduduk perkotaan baik yang disebabkan oleh faktor alami, migrasi, ataupun urbanisasi menimbulkan berbagai masalah, diantaranya adalah masalah pemenuhan akan kebutuhan tempat tinggal (rumah) penduduk tersebut.
2. Pemerintah dan pengembang perumahan berusaha untuk memenuhi permintaan akan perumahan dari masyarakat dengan mengadopsi pola pembangunan berimbang yang ditetapkan dalam Undang-undang No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman serta Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 04/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman Dengan Lingkungan Hunian Yang Berimbang.
3. Munculnya permasalahan mengenai ketidaksesuaian pola pembangunan perumahan yang dilaksanakan oleh pemerintah dan pengembang dengan pola keinginan/permintaan masyarakat (preferensi masyarakat) akan kebutuhan perumahan yang mengakibatkan banyaknya rumah kosong/tidak laku.
4. Perlunya penelitian untuk mencari dan mendapatkan gambaran tentang preferensi masyarakat dalam memilih dan menentukan perumahan yang mereka inginkan. Disamping itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mencari dan menggali faktor-faktor apa saja yang dominan berpengaruh terhadap preferensi masyarakat tersebut,

bagaimana hubungannya, serta bagaimana pengaruhnya tersebut terhadap preferensi perumahan masyarakat secara umum.

5. Kajian teori yang berhubungan erat dengan permasalahan perumahan dan permukiman, preferensi masyarakat akan pemilihan perumahan dan permukiman, serta kajian psiko-sosial tentang masyarakat secara umum dapat membantu memberikan solusi terhadap permasalahan yang ada.
6. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini mencakup pendekatan penelitian survei (wawancara berstruktur), teknik penarikan contoh (teknik *sampling*), serta tehnik pengumpulan data.
7. Analisis faktor, merupakan pilihan alternatif dari berbagai analisis statistika yang digunakan dalam penelitian ini, disamping analisis-analisis deskriptif – kualitatif (distribusi frekuensi tabulasi silang, dan lain-lain), dan analisis kuantitatif lainnya (analisis korelasi, analisis komponen utama, analisis kontingensi, dan lain-lain.).
8. Dari analisis data ini, diharapkan akan memberikan solusi kasuistik yang nantinya akan direkomendasikan kepada pihak yang berkepentingan, khususnya dinas perumahan dan permukiman Kota Tangerang.

Dari uraian kerangka pikir di atas, apabila disajikan dalam bentuk skema dapat dilihat pada gambar berikut ini:



GAMBAR 1.4.
KERANGKA PEMIKIRAN STUDI PREFERENSI MASYARAKAT DALAM MEMILIH PERUMAHAN PERKOTAAN DI KOTA TANGERANG

1.7. Pendekatan Penelitian

Untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan pada *research questions*, pendekatan yang perlu dilakukan harus lebih ditekankan pada keterkaitan antara ruang dengan manusia/masyarakat yang memanfaatkan dan menghuni ruang tersebut. Pendekatan ini menekankan perlunya memahami beberapa aspek kehidupan masyarakat yang mencakup aspek internal (ekonomi, keluarga, sosial-budaya, persepsi, dan motivasi), dan aspek eksternal (fisik, lingkungan, dan kinerja tata ruang). Salah satu aspek internal yang perlu diperhatikan di sini adalah persepsi, motivasi, dan perilaku manusia atau masyarakat yang berbeda-beda dalam memanfaatkan ruang. Ruang dalam pendekatan ini dilihat mempunyai arti dan nilai yang plural dan berbeda-beda, tergantung tingkat apresiasi dan kognisi individu-individu yang menggunakan ruang tersebut. Dengan kata lain, pendekatan ini melihat bahwa aspek-aspek seperti norma, psikologi masyarakat, lingkungan sosial yang berbeda-beda akan menghasilkan konsep dan wujud ruang yang berbeda. Sementara itu aspek eksternal yang perlu diperhatikan adalah kondisi lingkungan fisik serta kinerja tata ruangnya yang juga meliputi aspek kemudahan jangkauan dan ketersediaan akan sarana dan prasarana. Disamping itu, kajian pada penelitian ini juga menyangkut berbagai hal yang berkaitan dengan tanggapan, persepsi, dan keinginan seseorang dalam melihat, memahami, dan memprioritaskan sesuatu yang menjadi kebutuhannya.

Berdasarkan uraian mengenai di atas, maka ada dua pendekatan yang dapat dilakukan dalam penelitian ini: *Pertama*, pendekatan penelitian survei (lapangan) yang akan digunakan untuk mengkaji kondisi perumahan-perumahan serta penghuninya yang akan dijadikan fokus penelitian. Pendekatan survei ini merupakan suatu pendekatan yang digunakan untuk memperoleh fakta dari gejala yang ada dan mencari keterangan secara faktual mengenai institusi sosial, ekonomi atau politik dari suatu kelompok di daerah

tertentu (Nasir, 1988). Artinya, bahwa pendekatan survai ini lebih menitik beratkan pada penelitian lapangan (*field research*) dengan maksud untuk mengetahui permasalahan dan mendapatkan informasi-informasi serta data yang ada di lokasi penelitian. Namun demikian, penelitian ini tidak mengesampingkan kajian pustaka (*literature study*), terutama pada awal penyusunan kerangka pemikiran dan landasan teori.

Kedua, pendekatan yang sifatnya menangkap persepsi dan pendapat seseorang dalam menentukan faktor-faktor apa saja yang dominan mempengaruhinya dalam memilih dan menentukan suatu perumahan. Faktor-faktor ini didapatkan dari berbagai persepsi seseorang dalam melihat dan memahami suatu obyek tertentu beserta lingkungan di sekitarnya, baik yang fisik maupun non fisik, serta kinerja tata ruangnya sehingga bentuk pendekatan metodenya bersifat kuantitatif dan kualitatif. Pendekatan kuantitatif digunakan untuk menganalisis pengukuran secara kuantitas terhadap variabel yang dikaji atau dianalisis, sedangkan pendekatan kualitatif digunakan untuk memberikan predikat kepada variabel-variabel yang dikaji atau dianalisis guna menarik suatu kesimpulan.

1.8. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif-eksploratif. Metode penelitian deskriptif-eksploratif merupakan metode yang bertujuan untuk mengetahui suatu gejala tertentu, atau untuk mendapatkan ide-ide baru dari gejala tersebut dengan maksud untuk merumuskan suatu permasalahan secara terinci (Koentjaraningrat, 1994). Metode penelitian tersebut digunakan dalam penelitian ini karena melalui pendekatan-pendekatan tersebut diharapkan akan didapat suatu kajian dan gambaran yang lebih mendalam tentang obyek-obyek yang diteliti. Kajian itu dapat dilakukan melalui penganalisisan terhadap data primer maupun sekunder yang diperoleh baik dari survei, kompilasi data sekunder maupun dari kuesioner.

1.9. Data Yang Digunakan

Dalam suatu penelitian tidak akan lepas dari seperangkat data yang akan menunjang langkah pengolahan data atau analisis data. Seperangkat data di sini digunakan sebagai input bagi analisis atau pengolahan data, sehingga dapat dihasilkan suatu output yang menjawab pertanyaan penelitian.

Data yang diperlukan dalam suatu penelitian, bisa bersifat primer maupun sekunder. Data primer merupakan data yang didapat dari sumber pertama baik individu atau perorangan secara langsung. Data ini masih bersifat asli, karena belum diolah sama sekali oleh peneliti. Data ini dapat diperoleh dari observasi langsung, wawancara, maupun melalui angket dan kuesioner. Sementara itu, data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut. Data ini biasanya disajikan baik dalam bentuk tabel-tabel atau diagram-diagram, yang digunakan untuk membantu memberikan diskripsi tentang lokasi penelitian atau yang lainnya.

Berkaitan dengan jenis data, dalam penelitian ini data yang digunakan dapat dirinci sebagai berikut:

1. Data Primer

Data primer yang diperlukan dan digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- Data yang berhubungan dengan preferensi masyarakat dalam memilih dan menentukan perumahan yang dibangun oleh pengembang, baik dari kondisi sosial-ekonomi-budaya dan yang lainnya dari masyarakat penghuni perumahan di wilayah studi yang akan digunakan sebagai faktor-faktor yang mempengaruhi seseorang dalam memilih suatu perumahan;

2. Data Sekunder

Dalam penelitian ini, data sekunder yang digunakan antara lain adalah:

- Data fisik wilayah studi, merupakan berbagai kumpulan data yang dapat digunakan untuk melihat karakteristik kondisi fisik di wilayah studi;
- Data perumahan di wilayah studi yang meliputi data luasan kawasan perumahan, banyaknya perumahan, persebaran perumahan, tipe-tipe perumahan, kondisi fisik perumahan, ketersediaan sarana dan prasarana, serta tingkat kemudahan dalam menjangkau berbagai pusat aktivitas. Data ini akan digunakan sebagai pembanding dari faktor-faktor keinginan masyarakat akan perumahan;

Secara rinci, data dan metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini dapat dijelaskan secara rinci menurut jenis analisis yang digunakan, deskripsi tentang analisis, indikator/variabel yang menjadi acuan, pendekatan penelitian yang digunakan, jenis data yang digunakan, teknik perolehan data, teknik analisis data, serta hasil diharapkan dari analisis tersebut dapat pada tabel sebagai berikut:

TABEL I.1.
DATA DAN METODE ANALISIS PREFERENSI MASYARAKAT DALAM MEMILIH
PERUMAHAN PERKOTAAN DI KOTA TANGERANG

No.	Jenis Analisis	Deskripsi	Indikator/ Variabel	Metode Penelitian	Data Yang Digunakan	Jenis Data	Teknik Perolehan Data	Sumber Data	Teknik Analisis	Hasil Analisis
1.	Kondisi umum masyarakat perumahan	Identifikasi kondisi ekonomi masyarakat	Proporsi pendapatan masyarakat; Proporsi pengeluaran masyarakat	Deskriptif- Eksploratif	Pendapatan masyarakat; Pengeluaran masyarakat.	Primer Sekunder	Observasi Wawancara Questioner	Kelurahan Kepala Kelurahan Ketua RT/RW	Distribusi frekuensi Tabulasi silang	Tingkat kehidupan masyarakat perumahan yang menjadi obyek penelitian
2.	Kondisi umum karakteristik fisik perumahan	Identifikasi kondisi perumahan beserta sarana & prasarana pendukungnya	Proporsi unit rumah (R, S, T); Kesesuaian fungsi lahan; Ketersediaan sarana dan prasarana pendukung	Deskriptif- Eksploratif	Jumlah unit rumah (R, S, T); Fungsi lahan untuk perumahan; Jumlah sarana & prasarana pendukung.	Sekunder	Kompilasi data arsip; Studi literatur.	Dinas Perumahan & permukiman; Bappeda; REI Kelurahan	Distribusi frekuensi; Dekripsi	Karakteristik perumahan perkotaan di wilayah penelitian
3.	Faktor internal yang berpengaruh terhadap preferensi perumahan	Identifikasi faktor masyarakat berkaitan dengan preferensi perumahan	Sosial-Ekonomi keluarga; Geographical Familiarity; Latar Belakang Etnis, Suku, Agama, dan Pendidikan; Persepsi Lingkungan; Motivasi Untuk Tinggal	Deskriptif- Eksploratif	Pendapatan keluarga; Alokasi pengeluaran keluarga; Kegiatan sosial kemasyarakatan; Family size; Usia pemikahan; Gaya hidup individu; Persepsi lingkungan individu; Motivasi individu untuk tinggal di suatu perumahan	Primer	Questioner	Masyarakat perumahan wilayah studi	Correlation Analysis; Principal Component Analysis; Factor Analysis.	Pembentukan faktor-faktor internal laten yang mempengaruhi preferensi perumahan.

Lanjutan Tabel I.1.

No.	Jenis/Analisis	Deskripsi	Indikator/ variabel	Pendekatan Penelitian	Data Yang Digunakan	Jenis Data	Teknik Perolehan Data	Sumber Data	Teknik Analisis	Hasil Analisis
4.	Faktor eksternal yang berpengaruh terhadap preferensi perumahan	<ul style="list-style-type: none"> Identifikasi faktor eksternal masyarakat yang berkaitan dengan preferensi perumahan 	<ul style="list-style-type: none"> Kualitas/karakter fisik lingkungan perumahan; Kualitas/karakter lingkungan sosial perumahan; Kondisi dan bentuk rumah; Ketersediaan (<i>Stock Availability</i>); Keterjangkauan (<i>Proximity</i>). 	<ul style="list-style-type: none"> Deskriptif-Eksploratif 	<ul style="list-style-type: none"> Karakter fisik lingkungan; Keserasian lingkungan; Sistem drainase lingkungan; Karakter lingkungan sosial; Ketersediaan sarana dan prasarana pendukung perumahan; Aksesibilitas; 	<ul style="list-style-type: none"> Primer 	<ul style="list-style-type: none"> Questioner 	<ul style="list-style-type: none"> Masyarakat perumahan di wilayah studi 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Correlation Analysis</i>; <i>Principal Component Analysis</i>; <i>Factor Analysis</i>. 	<ul style="list-style-type: none"> Pembentukan faktor-faktor eksternal laten yang mempengaruhi preferensi perumahan
5.	Preferensi masyarakat dalam memilih perumahan	Menentukan preferensi masyarakat dalam memilih perumahan berdasarkan tingkat kehidupan masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> Tingkat kehidupan masyarakat; Faktor-faktor laten yang berpengaruh terhadap preferensi perumahan. 	<ul style="list-style-type: none"> Deskriptif-Eksploratif 	<ul style="list-style-type: none"> Proporsi tingkatan kehidupan masyarakat; Faktor-faktor laten yang diperoleh dari analisis. 	<ul style="list-style-type: none"> Primer Sekunder 	<ul style="list-style-type: none"> Kompilasi data arsip; Questioner. 	<ul style="list-style-type: none"> Dinas Perumahan & permukiman; Bapeda; REI; Kelurahan; Masyarakat perumahan di wilayah studi. 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Cross Tab</i> atau <i>tabel kontingensi</i>; <i>Correlation Analysis</i>; 	<ul style="list-style-type: none"> Mengelahui preferensi masyarakat dalam memilih perumahan yang dibangun oleh pemerintah.

Sumber : Hasil Analisis, 2003

1.9.1. Teknik Pengumpulan Data

Tahap pengumpulan data dimaksudkan untuk mendapatkan data yang dibutuhkan sebagai bahan masukan untuk tahap analisis berikutnya. Dalam pengumpulan data terdapat 2 (dua) cara pengumpulan data yaitu:

1. Pengumpulan Data Primer

Data primer merupakan data yang didapat dari sumber pertama baik individu atau perorangan. Survei dan pengumpulan data primer dalam penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan data yang tidak didapatkan dari data sekunder, sekaligus membuktikan/*cross check* antara data sekunder dengan kondisi nyata dilapangan. Survei dan pengumpulan data primer dilakukan dengan pengamatan langsung dilapangan dengan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

- a. **Observasi**, yaitu pengamatan dan pencatatan dengan sistematis tentang gejala-gejala di lapangan dengan maksud menyamakan informasi yang diperoleh dari data sekunder dengan kondisi di lapangan. Observasi dilakukan karena belum banyak keterangan yang dimiliki tentang masalah yang diteliti, sehingga observasi ini bersifat eksplorasi. Dalam penelitian ini observasi yang dilakukan adalah melihat secara langsung kondisi perumahan dan penghuninya di tiga lokasi (perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perum IV) baik tentang ketersediaan sarana dan prasarana pendukungnya, fasilitas sosial dan umum, bentuk/tipe rumah yang ada di dalamnya, serta kondisi sosial ekonomi penghuninya.
- b. **Wawancara**, merupakan cara memperoleh data atau informasi secara langsung dengan tatap muka, bisa berbentuk komunikasi verbal semacam percakapan yang bertujuan

untuk mendapatkan informasi. Wawancara ini dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu wawancara berstruktur dan tak berstruktur. Wawancara berstruktur dilakukan berdasarkan daftar pertanyaan (kuesioner) dengan maksud agar dapat mengontrol dan mengatur berbagai dimensi wawancara tersebut (*ibid*, 2002). Kuesioner, merupakan daftar pertanyaan/ Pernyataan yang didistribusikan kepada para responden untuk diisi dan dikembalikan atau dapat juga dijawab langsung di bawah pengawasan peneliti. Dalam penelitian ini, wawancara yang dilakukan adalah wawancara dengan menggunakan kuesioner yang berisi tentang pertanyaan/ pernyataan seputar preferensi masyarakat penghuni perumahan dalam memilih dan menentukan perumahan yang mereka tinggali sekarang.

2. Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul data primer atau oleh pihak lain misalnya dalam bentuk tabel-tabel atau diagram-diagram (Umar, 2001). Data sekunder ini dapat diperoleh dari hasil penelitian, hasil seminar, artike-artikel, penelusuran pustaka, dan dokumen resmi dari instansi yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian tentang preferensi masyarakat dalam memilih dan menentukan perumahan, data sekunder yang digunakan adalah berupa data tentang lokasi perumahan, tipe rumah, luas lahan perumahan, dan peruntukkan pembangunan perumahan. Selain itu, data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini juga berupa data tentang banyaknya fasilitas sosial dan umum yang telah disediakan oleh pengembang perumahan di ketiga lokasi penelitian (perumahan Banjar Wijaya, Poris indah, dan Perum IV).

1.9.2. Teknik *Sampling*

Populasi yang menjadi sasaran dari penelitian adalah seluruh penghuni perumahan yang terdapat di Kota Tangerang. Penghuni perumahan yang menjadi populasi tersebut tidak mungkin seluruhnya diamati dalam penelitian ini karena waktu dan biaya penelitian yang terbatas. Oleh karena itu, dalam akan diambil beberapa sampel yang diharapkan dapat merepresentasikan populasi yang sesungguhnya. Dalam mengambil dan menetapkan banyaknya sampel digunakan teknik *sampling*.

Dalam menetapkan banyaknya sampel, Suhartini Arikunto berpendapat bahwa “apabila subyek kurang dari 100 maka lebih baik diambil semua sehingga penelitiannya merupakan penelitian populasi, namun jika subyeknya besar dapat diambil 10% - 15% atau 20% - 25%, atau prinsipnya tidak ada peraturan yang secara mutlak menentukan berapa persen sample tersebut harus diambil dari suatu populasi” (Kartono, 1996:135). Sementara itu, M. Singarimbun dan Sofyan Effendi (1995:171) berpendapat bahwa besar sampel agar mencapai distribusi normal, maka sampel yang diambil sejumlah 30 sampel.

Berdasarkan observasi lapangan pada ketiga perumahan yang akan menjadi obyek penelitian dan dengan mengasumsikan bahwa populasi dari ketiga perumahan tersebut berdistribusi normal, maka teknik *sampling* yang digunakan untuk memilih responden adalah teknik *Stratified Random Sampling* (pengambilan sampel acak terstratifikasi).

Teknik *Stratified Random Sampling* ini merupakan teknik pemilihan sampel dengan cara membagi populasi ke dalam kelompok-kelompok yang relatif homogen yang disebut strata (tingkat penghasilan: rendah, menengah, dan tinggi), dan kemudian sampel diambil secara acak dari tiap strata tersebut. Agar pengelompokkan (stratifikasi) ini lebih baik, maka harus diperhatikan adanya hubungan antara jenis strata tersebut dengan ciri yang diteliti yang tentunya sudah harus diketahui sejak awal. Melalui cara pengelompokkan ini diharapkan sampel yang diambil dapat mewakili semua kelompok yang ada, sehingga ada jaminan tidak ada kelompok yang terabaikan.

Apabila dalam pengambilan sampel digunakan nilai proporsi, maka nilai proporsi tersebut dapat diperoleh dengan cara:

1. Penelitian terdahulu (jika tersedia);
2. Melakukan penelitian pendahuluan.

Apabila memang tidak terdapat data hasil penelitian terdahulu dan penelitian pendahuluan khususnya data tentang besarnya proporsi, sehingga proporsi populasi (p) sama sekali tidak diketahui, maka yang mungkin dilakukan adalah mencari sampel sebanyak mungkin. Hal ini bisa terjadi jika diperoleh nilai $p.q = p.(1-p)$ yang paling besar (maksimum) yakni pada saat nilai $p = 0.5$ (Sugiarto, 2001).

Banyaknya sampel yang akan diambil dapat ditentukan dengan menggunakan metode alokasi *Neyman*. Metode ini digunakan karena asumsi yang mendasarinya yaitu biaya penarikan unit sampel tiap strata dianggap sama tetapi varians tiap strata (s_h^2) atau proporsi (p_h) tiap strata dianggap tidak sama. Banyaknya sampel yang ditarik dengan menggunakan metode alokasi *Neyman* ini dapat dicari dengan menggunakan rumus:

$$n = \left[\frac{Z_{\alpha/2}^2 \left[\sum N_h \sqrt{p_h q_h} \right]^2}{N^2 e^2 + Z_{\alpha/2}^2 \sum N_h p_h q_h} \right] \Rightarrow n_h = \left[\frac{N_h \sqrt{p_h q_h}}{\sum N_h \sqrt{p_h q_h}} \right] n \dots\dots\dots (1)$$

Dimana : n = Ukuran (total) sampel;
 n_h = Ukuran tiap strata sampel;
 N = Ukuran (total) populasi;
 N_h = Ukuran tiap strata populasi;
 e = Kesalahan yang bisa ditolerir;
 $Z_{\alpha/2}$ = Nilai distribusi normal baku (tabel-Z) pada α tertentu;
 p_h = Proporsi populasi tiap strata;
 q_h = $(1 - p_h)$

Dengan menggunakan rumusan di atas ($e = 15\%$, dan $\alpha = 5\%$), maka banyaknya sampel total maupun tiap strata dapat dihitung dengan cara berikut:

TABEL 1.2.
BANYAKNYA SAMPEL YANG DIAMBIL DI TIAP PERUMAHAN

Banjar Wijaya	N_h	p_h	q_h	$N_h \cdot p_h \cdot q_h$	$(p_h \cdot q_h)^{1/2}$	$N_h \cdot (q_h \cdot Q_h)^{1/2}$	n_h	n
R	251	0.50	0.50	62.75	0.50	125.50	6	42
S	1.041	0.50	0.50	260.25	0.50	520.50	26	
T	397	0.50	0.50	99.25	0.50	198.50	10	
Total	1.689			422.25	1.50	844.50	42	
Poris Indah	N_h	p_h	q_h	$N_h \cdot p_h \cdot q_h$	$(p_h \cdot q_h)^{1/2}$	$N_h \cdot (p_h \cdot q_h)^{1/2}$	n_h	n
R	1.379	0.50	0.50	344.75	0.50	689.50	17	42
S	1.853	0.50	0.50	463.25	0.50	926.50	23	
T	171	0.50	0.50	42.75	0.50	85.50	2	
Total	3.403			850.75	1.50	1.701.50	42	
Perum IV	N_h	p_h	q_h	$N_h \cdot p_h \cdot q_h$	$(p_h \cdot q_h)^{1/2}$	$N_h \cdot (p_h \cdot q_h)^{1/2}$	n_h	n
R	2.477	0.50	0.50	619.25	0.50	1.238.50	35	42
S	341	0.50	0.50	85.25	0.50	170.50	4	
T	184	0.50	0.50	46.00	0.50	92.00	3	
Total	3.002			750.50	1.50	1.501.00	42	
Total Sampel							=	126

Sumber : Hasil Analisis, 2003

Dari tabel di atas, diperoleh sampel total sebanyak 126 orang yang dikelompokkan ke dalam tiga strata yaitu masyarakat berpendapatan rendah sebanyak 58 orang, sedang sebanyak 53 orang, dan tinggi sebanyak 15 orang seperti berikut:

TABEL 1.3.
BANYAKNYA SAMPEL YANG DIAMBIL TIAP STRATA

	Strata	Sampel
Responden	Rendah	58
	Sedang	53
	Tinggi	15
Total		126

Sumber : Hasil Analisis, 2003

1.9.3. Teknik Penskalaan

- **Skala Likert**

Metode rating yang dijumlahkan (*summated rating*) atau yang lebih dikenal dengan nama penskalaan model **Likert** merupakan metode penskalaan pernyataan sikap yang menggunakan distribusi respons sebagai dasar penentuan nilai skalanya. Dalam pendekatan ini tidak diperlukan adanya kelompok panel peneliti (*judging group*), karena nilai skala setiap pernyataan tidak akan ditentukan oleh derajat favorabelnya masing-masing akan tetapi ditentukan oleh distribusi respons setuju atau tidak setuju dari sekelompok responden yang bertindak sebagai kelompok uji coba (Azwar, 2002).

Skala **Likert** digunakan pada analisis penelitian ini untuk menentukan jumlah alternatif jawaban data yang sifatnya ordinal, dengan menggunakan metode penilaian akhir. Biasanya responden memberi tanda pada skala 1 sampai 5 dimana setengah soal positif dan setengahnya lagi negatif (Sevilla, et al, 1993:225). Sementara itu, Nasution (2002:63) menyatakan bahwa dalam penggunaan skala **Likert** tidak terdapat aturan baku dimana dalam hal ini dapat dipakai dengan jumlah ganjil atau genap.

Jawaban responden terhadap setiap pernyataan, akan diperoleh distribusi frekuensi respons bagi setiap kategori, yang kemudian secara kumulatif akan dilihat deviasinya menurut distribusi normal. Dari sinilah nilai skala dapat ditentukan, yang kemudian pada gilirannya akan merupakan bobot atau skor terhadap jawaban individual responden yang diukur sikapnya (Azwar, 1995).

Dalam penelitian ini, skala yang digunakan adalah skala **Likert**, dimana skala pengukuran ini akan mengurutkan dalam suatu tingkatan dari yang paling rendah sampai yang paling tinggi menurut atribut tertentu tanpa memberi nilai absolut. Dalam skala ini

respon subyek terhadap obyek (pernyataan) dibagi atas lima kategori jawaban yang menunjukkan derajat kesetujuan atau ketidaksetujuan. Nilai-nilai yang diberikan adalah : 1, 2, 3, 4, dan 5. Nilai tertinggi diberikan terhadap kategori jawaban yang sesuai dengan persoalan yang diteliti, sedangkan nilai terendah diberikan terhadap jawaban yang tidak sesuai dengan persoalan penelitian. Untuk pertanyaan/pernyataan yang sifatnya negatif, digunakan penilaian kebalikannya (lihat Tabel I.4.).

TABEL I.4.
PENENTUAN SKOR SKALA *LIKERT*

PENDAPAT	NILAI	
	(+)	(-)
Sangat Setuju	5	1
Setuju	4	2
Ragu-ragu	3	3
Tidak Setuju	2	4
Sangat Tidak Setuju	1	5

Sumber : Nasution, 2002

Data mentah dari hasil kuesioner ditransformasikan ke dalam skala *Likert* lalu disusun dalam bentuk matrik. Penyusunan matriks data mengikuti matriks ($m \times n$), dimana m adalah banyaknya baris yang menyatakan jawaban para responden dan n menyatakan banyaknya variabel manifes yang dinyatakan di dalam kuesioner.

1.9.4. Teknik Transformasi Data

Transformasi data dimaksudkan untuk mengubah skala pengukuran ke dalam skala pengukuran yang tingkatannya lebih tinggi. Hal ini dilakukan agar data yang diperoleh dapat diolah secara statistik. Transformasi data yang dimaksud adalah mengubah data yang berskala ordinal menjadi skala interval.

Teknik yang digunakan untuk mentransformasi data adalah “*Successive Interval*”, yang pada hakekatnya adalah suatu prosedur untuk menempatkan setiap obyek ke dalam interval (Hays, 1976), dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Untuk setiap pertanyaan hitung frekuensi jawaban setiap kategori (pilihan jawaban);
2. Berdasarkan frekuensi setiap kategori hitung proporsinya;
3. Dari proporsi yang diperoleh hitung proporsi kumulatif untuk setiap kategori;
4. Tentukan pula nilai batas Z untuk setiap kategori;
5. Hitung *scale value* (nilai interval rata-rata) setiap kategori melalui persamaan:

$$\text{Scale} = \frac{\text{Kepadatan Batas Bawah} - \text{Kepadatan Batas Atas}}{\text{Daerah di Bawah Batas Atas} - \text{Daerah di Bawah Batas Bawah}} \dots\dots\dots (2)$$

6. Hitung score (nilai hasil transformasi) untuk setiap kategori melalui persamaan:

$$\text{Score} = \text{Scale Value} + |\text{Scale Value}_{\text{Minimum}}| + 1 \dots\dots\dots (3)$$

Untuk lebih memperjelas proses transformasi di atas, berikut disajikan contoh perhitungannya seperti berikut:

KATEGORI	1	2	3	4	5
Frekuensi	26	8	9	5	2
Proporsi	0.53	0.16	0.19	0.08	0.04
Proporsi Kumulatif	0.53	0.69	0.88	0.96	1.00
Nilai Batas Z		0.08	0.50	1.17	1.75
Nilai Fungsi Padat		0.39	0.35	0.21	0.09

$$\text{Skala Kategori 5} = \frac{0.09 - 0.00}{1.00 - 0.96} = 2.25$$

$$\text{Skala Kategori 4} = \frac{0.21 - 0.09}{0.96 - 0.88} = 1.50$$

$$\text{Skala Kategori 3} = \frac{0.35 - 0.21}{0.88 - 0.69} = -0.74$$

$$\text{Skala Kategori 2} = \frac{0.39 - 0.35}{0.69 - 0.53} = -0.25$$

$$\text{Skala Kategori 1} = \frac{0.00 - 0.39}{0.53 - 0.00} = -0.74$$

Selanjutnya, berdasarkan nilai skala kategori di atas, dapat dihitung skor untuk setiap kategori sebagai berikut:

$$\text{Skor Kategori 5} = 2.25 + |-0.74| + 1 = 3.99$$

$$\text{Skor Kategori 4} = 1.50 + |-0.74| + 1 = 3.24$$

$$\text{Skor Kategori 3} = 0.74 + |-0.74| + 1 = 2.48$$

$$\text{Skor Kategori 2} = 0.25 + |-0.74| + 1 = 1.99$$

$$\text{Skor Kategori 1} = -0.74 + |-0.74| + 1 = 1.00$$

Berdasarkan contoh di atas bahwa skor kategori ordinal 5, 4, 3, 2, dan 1 setelah ditransformasi akan menjadi skala interval 3.99, 3.24, 2.48, 1.99 dan 1.00. Nilai-nilai itu selanjutnya dipakai dalam perhitungan berikutnya.

1.9.5. Uji Keandalan Kuesioner

Kuesioner yang merupakan alat ukur dalam penelitian perlu diuji keandalannya (reliabilitasnya). Pengujian keandalan (reliabilitas) ini bertujuan untuk mendapatkan derajat ketepatan, kemantapan, dan kehomogenan alat ukur yang digunakan yang dilakukan dengan teknik *Alpha (α) Cronbach*.

Teknik pengujian ini dilakukan karena data yang ada berjenis selang/interval. Tujuan akhir dari uji ini adalah melihat kekonsistenan jawaban responden yang dapat dilihat dari nilai koefisien *Alpha (α) Cronbach*. Nilai koefisien *Alpha (α) Cronbach* yang mendekati angka 1 menunjukkan derajat konsistensi responden yang tinggi dalam mengisi kuesioner penelitian.

Teknik uji reliabilitas *Alpha (α) Cronbach* ini menunjukkan mutu seluruh proses pengumpulan data penelitian. Koefisien *Alpha (α) Cronbach* dapat dinyatakan dengan rumus berikut (Sugiyono, 1999):

$$r_{\alpha} = \frac{k}{(k-1)} \cdot \left\{ 1 - \frac{\sum s_i^2}{s_t^2} \right\} \dots\dots\dots (4)$$

$$\begin{aligned} s_t^2 &= \frac{\sum X_t^2}{n} - \frac{(\sum X_t)^2}{n^2} \\ s_i^2 &= \frac{JK_i}{n} - \frac{JK_s}{n^2} \end{aligned} \dots\dots\dots (5)$$

Dimana : r_{α} = Koefisien *Alpha (α) Cronbach* JK_i = Jumlah kuadrat seluruh skor/item
 k = Mean kuadrat antar subyek JK_s = Jumlah kuadrat subyek
 $\sum s_i^2$ = Mean kuadrat kesalahan/galat n = Banyaknya subyek
 s_t^2 = Varians total

1.9.6. Uji Kenormalan dan Keseragaman Data

Pengujian kenormalan data diperlukan untuk memenuhi asumsi bahwa data harus mempunyai distribusi normal untuk pengolahan dengan menggunakan analisis faktor. Dalam penelitian ini, pengujian kenormalan data dilakukan dengan menggunakan uji *Goodness of Fit* pendekatan *Kolmogorov-Smirnov* (Walpole, 1986), sebagai berikut:

$$D_n = \text{Max} [F_n(x) - F_0(x)] \dots\dots\dots (6)$$

	$\alpha = 1\%$	$\alpha = 5\%$	$\alpha = 10\%$
$d_{n,\alpha}$	$1.63/\sqrt{n}$	$1.36/\sqrt{n}$	$1.22/\sqrt{n}$

Dimana : D_n = Jarak tegak maksimum antara frekuensi distribusi $F_n(x)$ dan $F_0(x)$;
 $F_n(x)$ = Frekuensi distribusi empiris;
 $F_0(x)$ = Frekuensi distribusi hipotesa (kenormalan);
 n = Jumlah observasi (data);
 $(1-\alpha)$ = Tingkat kepercayaan;
 H_0 = Data berdistribusi normal;
 H_1 = Data tidak berdistribusi normal.

Dari rumus di atas akan diperoleh nilai D_n hitung. Apabila nilai D_n hitung lebih besar dari nilai $d_{n,\alpha}$, maka hipotesis nol ditolak dan hipotesis alternatifnya diterima. Hal ini mengartikan bahwa data tidak berdistribusi normal.

Sementara itu, perhitungan keseragaman data diperlukan untuk melihat sejauhmana penyimpangan yang mungkin terjadi. Apabila penyimpangan data yang ada terlalu banyak, akan menghasilkan standar deviasi yang cukup besar, sebagai akibatnya akan dibutuhkan data yang lebih banyak untuk diolah dengan menggunakan pendekatan distribusi normal. Data yang seragam dapat diolah lebih lanjut, namun data dengan penyimpangan data (keluar dari batas bawah dan atas) yang sedikit dapat diabaikan atau bahkan dibuang. Suatu data dapat diabaikan apabila data tersebut tidak terlalu berpengaruh terhadap statistik data, dan suatu data dapat dibuang apabila data tersebut membuat data yang lain menjadi rusak dan tidak dapat diolah. Data tersebut tidak mencerminkan sampel yang ada.

Rumus perhitungan keseragaman data dengan menggunakan tingkat kepercayaan $(1 - \alpha)\%$ adalah sebagai berikut:

$$\begin{array}{l} \boxed{BB = \bar{x} - (3 \cdot \sigma_x)} \\ \boxed{BA = \bar{x} + (3 \cdot \sigma_x)} \end{array} \dots\dots\dots (7)$$

Dimana : BB = Batas Bawah
BA = Batas Atas
 \bar{x} = rata-rata sampel
 σ_x = standar deviasi sampel

1.10. Teknik Analisis Data

Berdasarkan ruang lingkup permasalahannya model interdependensi matriks dari metoda statistik multivariate akan merupakan pendekatan yang sesuai untuk menganalisis karakteristik permasalahan tersebut (*Dillon & Goldstein*, 1984). Model-model yang

termasuk dalam kategori ini pada dasarnya digunakan di dalam menganalisis keterkaitan antar variabel matriks sehingga dapat dirumuskan menjadi sistem permasalahan yang lebih sederhana. Penyederhanaan ini dapat dilakukan terhadap:

- a. Variabel atau atribut data, sehingga dapat disimpulkan beberapa variabel berpengaruh atau beberapa faktor yang merupakan kombinasi dari beberapa variabel.
- b. Kasus/kejadian, yaitu mengelompokkan kasus atau kejadian berdasarkan kesamaan atau perbedaan nilai atribut kasus atau kejadian yang satu dengan yang lainnya.

Secara lengkap, teknik analisis yang akan digunakan dalam penelitian ini antara lain adalah:

1. Distribusi Frekuensi

Distribusi Frekuensi merupakan upaya menyusun data yang cukup banyak menjadi kelompok-kelompok atau kelas-kelas yang berisi frekuensi data tersebut, sehingga pembacaan data dapat menjadi efisien dan komunikatif. Selain itu, tabel ini juga dapat digunakan sebagai persiapan untuk pengujian terhadap normalitas data (Sugiyono, 1999).

2. Tabulasi Silang (*Cross Tabulation*)

Dalam mengamati hasil survai primer yang di lapangan dapat dilakukan dengan menggunakan model tabulasi silang. Prosedur tabulasi silang digunakan untuk menghitung kombinasi nilai-nilai yang berbeda dari dua variabel atau lebih, dengan menghitung harga-harga statistik beserta ujinya.

Data dari tiap variabel tersebut dikelompokkan dalam beberapa kategori, dimana dari setiap kategori tersebut diberi skor untuk mempermudah perhitungan. Kemudian variabel-variabel yang akan diidentifikasi hubungannya disusun dalam baris dan kolom. Selanjutnya dilakukan perhitungan koefisien kontigensi (*contingency coefficient*). Dalam hal ini koefisien kontigensi merupakan koefisien yang digunakan untuk melihat ada atau tidak serta kuat atau lemahnya hubungan diantara dua variabel.

Metode tabulasi silang pada dasarnya adalah mentabulasikan beberapa variabel yang berbeda ke dalam suatu bentuk matriks dan hasilnya disajikan dalam bentuk tabel dengan variabel-variabel yang tersusun sebagai kolom dan baris tabel tersebut. Untuk mengamati dan menganalisis variabel-variabel tersebut dipakai tabel dua dimensi ($i \times j$) yang merupakan cara yang termudah. Format dari tabel tabulasi silang tersebut dapat dilihat pada Tabel I.5 di bawah ini:

TABEL I.5.
FORMAT TABEL TABULASI SILANG

	1	2	...	j	...	k	Σ
1	c11	c12	...	c1j	...	c1k	n1.
2	c21	c22	...	c2j	...	c2k	n2.
...
i	c31	c32	...	c3j	...	c3k	ni.
...
r	cr1	cr2	...	crj	...	crk	nr.
Σ	n.1	n.2	...	n.j	...	n.k	n..

Sumber : Nasir, 1999

Pengujian yang dilakukan bersifat pendekatan. Frekuensi yang diharapkan terjadi atau nilai yang diharapkan (*expected value*) e_{ij} , didapat melalui rumus (Nasir,1999):

$$e_{ij} = \left[\frac{(n_{i.}) \cdot (n_{.j})}{n_{..}} \right] \dots\dots\dots (8)$$

Dimana : e_{ij} = nilai harapan baris ke-i dan kolom ke-j

$n_{i.}$ = jumlah baris ke-i

$n_{.j}$ = jumlah kolom ke-j

Berdasarkan rumus di atas, maka akan didapat :

$$e_{11} = \left[\frac{(n_{1.}) \cdot (n_{.1})}{n_{..}} \right] \quad e_{12} = \left[\frac{(n_{1.}) \cdot (n_{.2})}{n_{..}} \right] \quad e_{21} = \left[\frac{(n_{2.}) \cdot (n_{.1})}{n_{..}} \right]$$

dan seterusnya

maka : $n_{..} = (n_1 + n_2 + n_3 + \dots + n_r) = (n_1 + n_2 + n_3 + \dots + n_k)$

Setelah semua nilai harapan (*expected value*) didapat, selanjutnya dicari nilai statistik χ^2 (dibaca : Chi Kuadrat) dengan menggunakan rumus (*ibid*,1999):

$$\chi^2 = \sum_i \sum_j \left[\frac{(c_{ij} - e_{ij})^2}{e_{ij}} \right] = \sum \left[\frac{(f_o - f_e)^2}{f_e} \right] \quad (9)$$

Dimana : f_o = frekuensi observasi
 f_e = frekuensi harapan

Untuk menguji hubungan dan tingkat ketergantungan antar kategori (antara baris dan kolom dalam tabel kontingensi) dapat digunakan koefisien kontingensi (*Contingency Coefficient*) C_c yang dapat dihitung dengan menggunakan pendekatan nilai χ^2 yang dirumuskan sebagai berikut (*ibid*,1999):

$$C_c = \sqrt{\left[\frac{\chi^2}{\chi^2 + n} \right]} \quad (10)$$

Semakin besar nilai C_c , maka semakin besar pula tingkat hubungan dan ketergantungan antar kategori (baris dan kolom). Jumlah baris dan kolom dalam tabel kontingensi menentukan nilai maksimum yang dapat dicapai oleh C_c , yang tak pernah lebih dari satu. Jika jumlah baris dan kolom dalam tabel kontingensi besar, misalnya g , maka nilai C_c tak akan melebihi $\sqrt{g} - 1/g$, sehingga nilai C_c dapat dinyatakan:

$$0 \leq C_c \leq 1$$

Dimana : Bila $C_c = 0$ berarti tidak ada hubungan
 Bila $C_c = 1$ berarti ada hubungan sempurna

3. Analisis Korelasi

Menurut *Van Zanten* (1994), analisis korelasi merupakan analisis yang digunakan untuk mengukur dan menghitung kuatnya hubungan antara dua variabel atau lebih. Hubungan itu mungkin kuat, lemah, atau bisa juga tidak ada sama sekali. Hubungan yang dimaksud di sini adalah hubungan statistik (*statistical relationship*) antara dua variabel. Secara lebih spesifik analisis ini didasarkan pada distribusi probabilitas berganda untuk dua variabel probabilitas. Hubungan statistik ini harus dibedakan dari hubungan fungsional (*functional relationship*) atau hubungan struktural (*structural relationship*).

Bentuk hubungan antara dua variabel dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu hubungan simetris, hubungan sebab akibat (kausal), dan hubungan interaktif (saling mempengaruhi). Untuk mencari hubungan antara dua variabel atau lebih dilakukan dengan menghitung korelasi antar variabel yang akan dicari hubungannya. Korelasi merupakan angka yang menunjukkan arah dan kuatnya hubungan antar dua variabel atau lebih. Arah dinyatakan dalam bentuk hubungan positif atau negatif, sedangkan kuatnya hubungan dinyatakan dalam besarnya koefisien korelasi (Sugiyono, 1999).

Secara kuantitatif, sebagai ukuran korelasi antara dua variabel dapat digunakan model matematika. Besarnya korelasi dinyatakan sebagai koefisien korelasi. Statistik parametris untuk menghitung besarnya koefisien korelasi yang dapat digunakan antara lain Korelasi *Product Moment Pearson* yang dapat dihitung dengan menggunakan rumus:

$$r_{xy} = \frac{\sum xy}{\sqrt{(\sum x^2)(\sum y^2)}} = \frac{n \sum X_i Y_i - (\sum X_i)(\sum Y_i)}{\sqrt{[n \sum X_i^2 - (\sum X_i)^2][n \sum Y_i^2 - (\sum Y_i)^2]}} \dots\dots\dots (11)$$

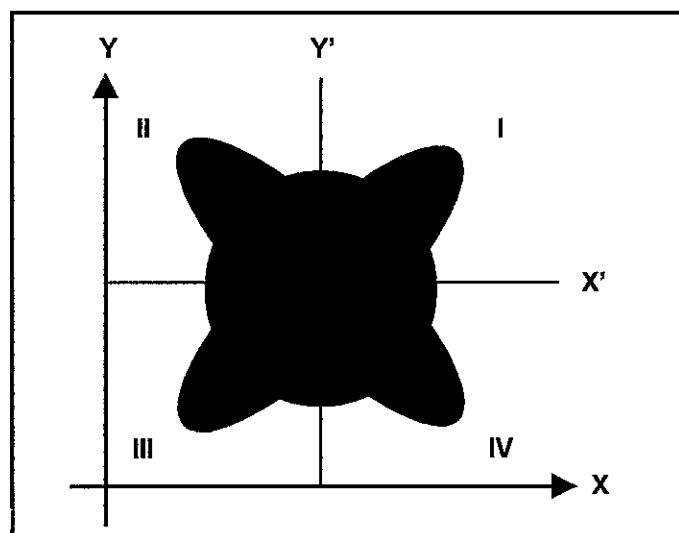
Dimana : r_{xy} = korelasi antara variabel x dengan y
 n = banyaknya data
 x = $(X_i - \bar{X})$
 y = $(Y_i - \bar{Y})$

Nilai r tersebut berkisar antara -1 dan $+1$. Interpretasi nilai r adalah sebagai berikut: Jika $r = 0$ atau mendekati harga 0 , hubungan antara kedua variabel sangat lemah

atau tidak terdapat hubungan sama sekali. Diagram pencarnya akan menggambarkan titik-titik koordinat yang terletak di sekitar lingkaran diagram pencar. Jika $r = 1$ atau mendekati harga 1, korelasi antara kedua peubah dikatakan positif dan sangat kuat. Diagram pencarnya akan menggambarkan kecenderungan titik-titik koordinat yang melalui kuadran I dan III. Jika $r = -1$ atau mendekati harga -1, korelasi antara kedua peubah dikatakan negatif dan sangat kuat. Diagram pencarnya akan menggambarkan kecenderungan titik-titik koordinat yang melalui kuadran II dan IV. Tanda + dan - pada koefisien korelasi memiliki arti yang khas. Jika nilai r positif, maka korelasi antara kedua variabel bersifat searah, demikian pula sebaliknya jika nilai r negatif, maka korelasi antara kedua variabel bersifat berlawanan arah (Warpani, 1984).

Selain itu, teknik analisis korelasi yang akan digunakan tergantung pada jenis data yang dianalisis. Untuk data nominal dan ordinal digunakan statistik non parametris, sedangkan untuk data interval dan ratio digunakan statistik parametris (Sugiyono, 1999).

Ilustrasi mengenai nilai koefisien korelasi antara dua variabel tersebut dapat dilihat pada gambar berikut ini:



GAMBAR 1.5.
DIAGRAM PENCAR DATA
Sumber : Warpani (1984 : 35)

Untuk dapat memberikan penafsiran (keeratan hubungan) terhadap koefisien korelasi yang telah dihitung dapat digunakan kriteria *Guilford* (1987) sebagai berikut:

- | | | | | | |
|----|-------------|---------------|----------|---------------|---------------------------------|
| 1. | ≥ 0.00 | \rightarrow | < 0.20 | \Rightarrow | Sangat kecil dan bisa diabaikan |
| 2. | ≥ 0.20 | \rightarrow | < 0.40 | \Rightarrow | Kecil (tidak erat) |
| 3. | ≥ 0.40 | \rightarrow | < 0.70 | \Rightarrow | Moderat (sedang) |
| 4. | ≥ 0.70 | \rightarrow | < 0.90 | \Rightarrow | Erat |
| 5. | ≥ 0.90 | \rightarrow | < 1.00 | \Rightarrow | Sangat Erat |

4. Analisis Komponen Utama (*Principal Component Analysis*)

Analisis Komponen Utama (*Principal Component Analysis*) adalah suatu teknik mereduksi data sasaran pokoknya adalah membentuk kombinasi linear dari variabel asal yang dapat mencerminkan sebanyak mungkin varians dari variabel asal. Teknik Analisis Komponen Utama ini digunakan dalam usaha mengungkapkan faktor-faktor yang berpengaruh dari variabel-variabel yang mempunyai varians berpengaruh yang paling kuat. Berdasarkan analisis ini diperoleh faktor-faktor pokok yang akan dikembangkan untuk memperoleh landasan penilaian pokok faktor-faktor yang berpengaruh terhadap preferensi masyarakat dalam memilih dan menentukan suatu perumahan. Dengan demikian, bertolak dari faktor-faktor ini kemudian diolah dengan menggunakan teknik Analisis Faktor (*Factor Analysis*) untuk mengenali karakteristik penilaian faktor-faktor yang berpengaruh tersebut.

Prinsip dari analisis komponen utama (*principal component analysis*) adalah mentransformasi nilai-nilai data ke dalam bentuk komponen-komponen yang saling tidak berkorelasi (orthogonal). Setiap komponen akan secara berurutan mempunyai nilai varians yang dari yang paling besar sampai yang paling kecil, sehingga dengan menggunakan nilai varians ini banyaknya komponen dapat ditentukan.

Formulasi sederhana dari perhitungan analisis komponen utama (*principal component analysis*) adalah sebagai berikut:

- Misalkan V adalah matriks *eigenvectors* dari matrik *covarian* Σ . Sementara itu, matriks *eigenvectors* \mathbf{v}_i dinormalisasi supaya mempunyai panjang 1 (*orthonormal*), dan ditranspose menjadi matriks V^T .

$$\begin{array}{c} V \\ \left[\begin{array}{ccc} \uparrow & \uparrow & \uparrow \\ \mathbf{v}_1 & \mathbf{v}_2 & \dots & \mathbf{v}_D \\ \downarrow & \downarrow & & \downarrow \end{array} \right] \end{array} \Rightarrow \begin{array}{c} V^T \\ \left[\begin{array}{ccc} \leftarrow & \mathbf{v}_1 & \rightarrow \\ \leftarrow & \mathbf{v}_2 & \rightarrow \\ & \vdots & \\ \leftarrow & \mathbf{v}_D & \rightarrow \end{array} \right] \end{array}$$

- PCA akan menstranformasi setiap nilai (x) data ke dalam koordinat baru (c) seperti terlihat pada persamaan berikut:

$$\begin{array}{c} V^T \quad \quad \quad \mathbf{z} \quad \quad \quad c \\ \left[\begin{array}{ccc} \uparrow & \uparrow & \uparrow \\ \mathbf{v}_1 & \mathbf{v}_2 & \dots & \mathbf{v}_D \\ \downarrow & \downarrow & & \downarrow \end{array} \right] \left[\begin{array}{c} \uparrow \\ \mathbf{z} \\ \downarrow \end{array} \right] = \left[\begin{array}{c} \mathbf{v}_1 \cdot \mathbf{z} \\ \mathbf{v}_2 \cdot \mathbf{z} \\ \vdots \\ \mathbf{v}_D \cdot \mathbf{z} \end{array} \right] \end{array} \quad (12)$$

Dimana $\mathbf{z} = \mathbf{x} - \mathbf{m}$, dan \mathbf{m} adalah nilai tengah data (*mean*), sehingga berdasarkan rumusan di atas, dapat dikatakan bahwa proyeksi nilai \mathbf{z} pada komponen utama I adalah $\mathbf{v}_1 \cdot \mathbf{z}$, pada komponen utama II adalah $\mathbf{v}_2 \cdot \mathbf{z}$, dan seterusnya.

- Kedua ruas persamaan di atas dikalikan dengan V sehingga menjadi:

$$V \cdot V^T \cdot \mathbf{z} = V \cdot c$$

$$I \cdot \mathbf{z} = V \cdot c \quad \rightarrow \text{karena } V \text{ adalah orthonormal, maka } V \cdot V^T = I$$

- Komponen utama dinyatakan sebagai jumlah terboboti *eigenvectors* v_i sebagai berikut:

$$\mathbf{z} = \mathbf{V} \mathbf{c} \quad \left[\begin{array}{c} \uparrow \\ \mathbf{z} \\ \downarrow \end{array} \right] = \left[\begin{array}{cccc} \uparrow & \uparrow & & \uparrow \\ \mathbf{v}_1 & \mathbf{v}_2 & \dots & \mathbf{v}_D \\ \downarrow & \downarrow & & \downarrow \end{array} \right] \left[\begin{array}{c} c_1 \\ c_2 \\ \vdots \\ c_D \end{array} \right] = c_1 \cdot \left[\begin{array}{c} \uparrow \\ \mathbf{v}_1 \\ \downarrow \end{array} \right] + c_2 \cdot \left[\begin{array}{c} \uparrow \\ \mathbf{v}_2 \\ \downarrow \end{array} \right] + \dots + c_D \cdot \left[\begin{array}{c} \uparrow \\ \mathbf{v}_D \\ \downarrow \end{array} \right] \dots\dots\dots (13)$$

Vektor-vektor *eigen* (*eigenvectors*) v_i merupakan vektor-vektor yang berisi nilai-nilai *eigen* (*eigenvalues*) λ_i yang akan menyatakan bobot dari setiap komponen utama.

5. Analisis Faktor (*Factor Analysis*)

Analisis Faktor disebut sebagai model analisis faktor umum. Model ini juga merupakan teknik mereduksi data. Perbedaannya dengan *Principal Component Analysis* adalah bahwa pada model analisis faktor ini penekannya hanya pada beberapa bagian dari keseluruhan varian dari variabel yang berpengaruh pada faktor utama.

Analisis faktor digunakan untuk mengidentifikasi variabel penting, atau faktor, yang menjelaskan kerangka korelasi dengan satu set observasi. Analisis faktor ini sering digunakan untuk mereduksi data dengan mengidentifikasi sejumlah kecil faktor yang dijelaskan oleh variabel yang diobservasi dari sejumlah besar variabel manifes. Analisis ini berusaha menyederhanakan hubungan yang kompleks dan beragam diantara sekumpulan variabel penelitian yang diamati, dengan jalan mengungkap dimensi-dimensi atau faktor-faktor yang sama (*common factors*) yang dapat menghubungkan variabel-variabel tersebut, serta mempedulikan struktur/faktor latennya.

Ada tiga fungsi utama dari Analisis Faktor (*Dillon & Goldstein, 1984*), yaitu:

- Mereduksi banyaknya variabel penelitian dengan tetap mempertahankan sebanyak mungkin informasi dari data awal. Banyaknya variabel awal dapat dikurangi menjadi variabel yang jumlahnya lebih sedikit dengan tetap mempertahankan variasi data;
- Mencari perbedaan kualitatif dan kuantitatif dalam data, dalam situasi dimana terdapat jumlah data yang besar;

- Dapat pula digunakan untuk menguji hipotesis tentang perbedaan kuantitatif dan kualitatif dalam data penelitian.

Adapun kelebihan dari metode Analisis Faktor adalah:

- Dapat mengungkapkan karakteristik dominan yang dimiliki unit data operasi;
- Dapat menganalisis sejumlah variabel manifes dan menganalisis korelasi antar variabel-variabel manifes;
- Dapat menggabungkan atau mengagregasi sejumlah variabel manifes yang diteliti menjadi sejumlah variabel laten yang lebih sedikit.

Analisis Faktor mereduksi data variabel manifes menjadi sejumlah variabel laten yang lebih sedikit dengan memanfaatkan tingkat hubungan variabel. Hubungan antara variabel manifes dan variabel latennya ditunjukkan oleh bobot faktor. Untuk memperoleh pengempokkan variabel manifes menjadi suatu variabel laten, setiap variabel manifes harus dihitung korelasinya dengan variabel manifes lainnya. Bobot faktor menunjukkan korelasi antara suatu variabel manifes dengan lainnya memiliki hubungan bebas linear orthogonal, artinya tidak memiliki korelasi antar variabel-variabel laten tersebut. Variabel laten yang terbentuk tidak dapat menjelaskan semua varians yang ada dalam variabel-variabel manifes pembentuknya; ada bagian unik yang merupakan karakteristik masing-masing variabel manifes. Sisa varians yang tak dijelaskan oleh variabel laten ini digambarkan sebagai galat atau *error* atau kesalahan.

Analisis Faktor didasarkan pada keyakinan bahwa variabel-variabel yang diobservasi dalam suatu penelitian sebagian besar memiliki interkorelasi satu sama yang lainnya. Hal ini akan memungkinkan adanya faktor-faktor umum yang mendasari keteraturan pada data. Faktor umum yang dimiliki bersama antar variabel yang diamati disebut *Common Factor*, sedangkan faktor yang membedakan variabel satu dengan yang lain disebut dengan *Unique Factor*.

Penggunaan Analisis Faktor didasari oleh dua asumsi penting, yaitu:

- Keunikan masing-masing variabel tidak memberikan kontribusi pada hubungan antar variabel;
- Faktor-faktor yang terbentuk dalam analisis bersifat bebas satu dengan lainnya.

Berdasarkan hasil Analisis Komponen Utama, dilakukan ekstraksi variabel untuk mereduksi data sehingga dapat diungkapkan faktor tersamar (*Latent Factor*) yang merupakan faktor komponen utamanya. Ekstraksi variabel ini dilakukan dengan menggunakan *Rotasi Varimax*, sehingga diperoleh matriks faktor yang dirotasi dan matriks koefisien nilai faktor (*factor score coefficient matrix*). Hasil matriks faktor yang dirotasi ini akan menjadi dasar penentuan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan perumahan. Faktor utama ini ditetapkan berdasarkan analisis komponen utama melalui suatu ekstraksi yang ditetapkan berdasarkan besarnya *eigenvalue* yang lebih besar dari satu (> 1) sebagai faktor utama yang mempunyai nilai keberartian (*significance*) untuk diinterpretasikan lebih lanjut.

Secara formal analisis faktor dapat dijelaskan sebagai berikut : misalkan terdapat m variabel manifes saling berkorelasi, sehingga dapat dikatakan bahwa variabel-variabel tersebut memiliki k faktor umum (*common factor*) yang mendasari korelasi antar variabel. Faktor umum dinotasikan dengan $f_1, f_2, f_3, \dots, f_m$. Model matematis dasar analisis faktor yang digunakan untuk setiap variabel manifes z_i , dimana $i = 1, 2, 3, \dots, m$ dapat dirumuskan sebagai berikut:

□ Spesifikasi persamaan : $total \sigma^2 = common \sigma^2 + specific \sigma^2 + error \sigma^2$, sehingga:

a. $common \sigma^2 + specific \sigma^2 = reliability$;

b. $specific \sigma^2 + error \sigma^2 = unique variance$;

- Model dasar analisis faktor dapat dilihat dalam bentuk persamaan prediksinya:

$$\begin{aligned} z_i &= \sum_{k=1}^m a_{ik} \cdot f_k + u_i \\ z_i &= a_{i1} \cdot f_1 + a_{i2} \cdot f_2 + \dots + u_i \end{aligned} \quad \dots\dots\dots (14)$$

Dimana : z_i = variabel manifes ke-i;

f_k = *common factor* ke-k, dimana $k = 1, 2, 3, \dots, m$;

a_{ik} = *common factor loading* variabel ke-i pada faktor ke-k;

u_i = *unique factor loading* dari variabel ke-i.

Model dasar ini merupakan model linier dan aditif yang ditunjukkan untuk memaksimumkan reproduksi korelasi, dimana tiap variabel z_i secara linear berkaitan dengan faktor umum f_k dimana $k = 1, 2, \dots, m$ serta faktor unik u_i dimana $i = 1, 2, \dots, m$. Koefisien dari faktor umum a_{ik} disebut bobot faktor (*factor loading*).

Selanjutnya, berdasarkan bentuk model dasar analisis faktor di atas dapat dihitung besarnya korelasi antar variabel (r_{ij}), nilai-nilai *eigen* (*eigenvalues*) λ_k , dan nilai-nilai komunalitas (*communality*) h_i^2 masing-masing dengan rumus sebagai berikut:

$$\begin{aligned} r_{ij} &= \sum_{k=1}^m a_{ik} \cdot a_{jk} \\ \lambda_k &= \sum_{i=1}^n a_{ik}^2 \\ h_i^2 &= \sum_{k=1}^m a_{ik}^2 \end{aligned} \quad \dots\dots\dots (15)$$

Loading factor a_{ik} menunjukkan besarnya kontribusi variabel z_i pada faktor umum f_k sesuai dengan tingkat inovasi korelasi antar variabel, sedangkan faktor unik (*unique factor*) u_i menerangkan sisa varians variabel manifes yang tidak bisa dijelaskan oleh faktor-faktor umum (*common factors*).

Langkah-langkah yang harus ditempuh dalam Analisis Faktor adalah:

1. Penyusunan Matriks Data Mentah

Matriks data mentah didapatkan dari data asli yang diperoleh dari kuesioner. Matriks ini berukuran $i \times k$ (i baris dan k kolom); dimana i menyatakan banyaknya kasus (banyaknya responden yang mengisi kuesioner secara sah) dan k menyatakan banyaknya variabel manifes, dalam hal ini banyaknya pertanyaan dalam kuesioner.

2. Penyusunan Matriks Korelasi

Tujuannya adalah untuk mendapatkan nilai kedekatan hubungan antar variabel manifes. Nilai kedekatan ini dapat digunakan untuk melakukan beberapa pengujian untuk melihat kesesuaian dengan nilai korelasi yang diperoleh dari analisis Faktor. Untuk mendapatkan hasil analisis Faktor yang baik dibutuhkan nilai korelasi yang relatif tinggi. Setiap variabel harus memiliki korelasi yang cukup besar dengan sekurang-kurangnya satu variabel yang mendekati nol.

- Matriks korelasi yang didapat harus diuji agar diketahui apakah matriks korelasi tersebut merupakan matriks identitas atau bukan. Bila ternyata matriks korelasi merupakan matriks identitas, maka matriks korelasi tersebut tidak dapat digunakan untuk analisis Faktor selanjutnya. Uji ini dilakukan dengan menggunakan metode *Bartlett Test of Sphericity*.
- Pada tahap ini juga dilakukan pengujian terhadap nilai koefisien korelasi parsial. Jika sekumpulan variabel memiliki faktor yang sama (*common factor*), maka koefisien korelasi antar pasangan-pasangan variabel harus kecil jika pengaruh lainnya dihilangkan. Korelasi parsial ini merupakan estimasi antara faktor unik dan nilainya harus mendekati nol untuk memenuhi asumsi analisis Faktor. Nilai negatif dari korelasi parsial ini menunjukkan korelasi *antiimage*. Jika perbandingan

koefisien yang besar cukup tinggi, maka penggunaan analisis faktor sebaiknya ditinjau kembali. Selanjutnya untuk menguji kesesuaian pemakaian analisis Faktor digunakan pengukuran *Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) Measure of Sampling Adequacy*. Harga ini merupakan indeks yang membandingkan besarnya koefisien korelasi observasi dengan koefisien korelasi parsial. Jika nilai kuadrat koefisien korelasi parsial dari semua pasangan variabel lebih kecil dari jumlah kuadrat koefisien korelasi, maka harga KMO akan mendekati satu. Harga KMO yang kecil menunjukkan bahwa analisis faktor kurang sesuai untuk digunakan. Hal ini disebabkan karena adanya korelasi antara pasangan-pasangan variabel tidak dapat dijelaskan oleh variabel-variabel lainnya. *Kaiser* (1974) menyatakan bahwa:

KMO	Kriteria
0.9	Sangat memuaskan
0.8	Memuaskan
0.7	Menengah
0.6	Cukup
0.5	Kurang memuaskan
< 0.5	Tidak dapat diterima

3. Ekstraksi Faktor

Ekstraksi faktor bertujuan untuk menentukan jenis-jenis faktor yang akan digunakan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Principal Component Analysis*, yaitu metode ekstraksi faktor untuk membentuk kombinasi linear yang tidak berhubungan dari variabel yang diamati. Komponen pertama mempunyai varians maksimum. Komponen yang saling berurutan menerangkan porsi varians progresif yang lebih kecil dan semuanya tidak berhubungan satu sama lain (*orthogonal*). *Principal Component Analysis* digunakan untuk mendapatkan solusi faktor initial.

Untuk melakukan ekstraksi faktor digunakan nilai eigen (*eigenvalue*), yang menyatakan nilai varians dari variabel manifes. Nilai ini menyatakan tingkat komunalitas dari variabel manifes untuk mewakili variabel laten. Komunalitas suatu variabel manifes menunjukkan proporsi varians dari variabel tersebut yang dapat dijelaskan oleh faktor-faktor yang diekstraksi (*common factor*). Banyaknya faktor ditentukan oleh nilai persentase dari varians total yang diterapkan oleh variabel tersebut. Varians nilai tersebut merupakan jumlah dari varians masing-masing variabel yang disebut sebagai *eigenvalue*. Ada beberapa prosedur diusulkan untuk menentukan banyaknya faktor yang akan digunakan dalam suatu model.

- Prosedur hanya faktor yang melibatkan varians total lebih besar dari satu (> 1) yang perlu diperhitungkan, karena faktor yang memiliki nilai total varians lebih kecil dari satu (< 1) dapat dikatakan sama saja dengan penggunaan satu variabel saja. Namun prosedur ini belum tentu dapat menghasilkan hasil yang memuaskan;
- Prosedur yang lain sering disebut dengan *semi confirmatory*, yaitu jumlah faktor ditentukan berdasarkan teori. Jadi dengan jumlah faktor yang ada, bisa jadi tidak akan mencerminkan keseluruhan data, namun hal ini lebih sering dilakukan ketika pengolahan analisis Faktor selesai dilakukan.

4. Pembobotan Faktor

Matriks faktor menunjukkan koefisien variabel yang sudah distandarisasikan untuk masing-masing faktor. Koefisien ini disebut dengan bobot faktor (*factor loading*). Faktor dengan koefisien tinggi untuk suatu variabel menunjukkan besarnya kedekatan hubungan dengan variabel tersebut.

Factor loading (bobot faktor) menunjukkan besarnya kontribusi dari variabel manifes terhadap variabel laten. Variabel manifes yang memiliki bobot faktor lebih besar akan memiliki pengaruh lebih besar pada variabel laten. Berdasarkan bobot faktor inilah

variabel-variabel manifes dapat dikelompokkan menjadi suatu variabel laten tertentu. Untuk melakukan reduksi terhadap variabel-variabel manifes, ditentukan terlebih dahulu bobot faktor terkecil yang diperbolehkan. Untuk sampel ukuran di bawah 100, bobot faktor terkecil ditetapkan sebesar 0.3, sedangkan untuk sampel berukuran di atas 100, bobot faktor terkecilnya ditetapkan sebesar 0.4 (*Dillon & Goldstein, 1984*).

5. Rotasi Varimax

Dari hasil pembobotan faktor awal kita akan mendapatkan bahwa kontribusi variabel pada faktor kesamaan sangat banyak. Hal ini disebabkan metoda yang digunakan bertujuan untuk memperkecil banyaknya faktor kesamaan. Penentuan bobot faktor ini akan menghasilkan format yang belum dirotasi untuk n variabel dan p faktor.

Matriks faktor yang belum dirotasi akan menunjukkan bahwa pola pertama dari faktor akan menggambarkan pola terbesar mengenai hubungan pada data. Pola kedua memperlihatkan pola terbesar kedua, dan seterusnya, dimana pola ini tidak berkorelasi dengan pola-pola sebelumnya. Matriks faktor ini agak sukar untuk diinterpretasikan karena pada pengertian pertama didefinisikan dengan jumlah terbesar dari varians, sedangkan faktor yang lain adalah sisanya. Hal ini dapat juga diartikan bahwa semua kontribusi dari variabel dibebankan pada faktor pertama saja, sedangkan faktor lainnya adalah bipolar yang berarti beberapa variabel memiliki bobot positif sementara yang lain memiliki bobot negatif untuk faktor yang sama.

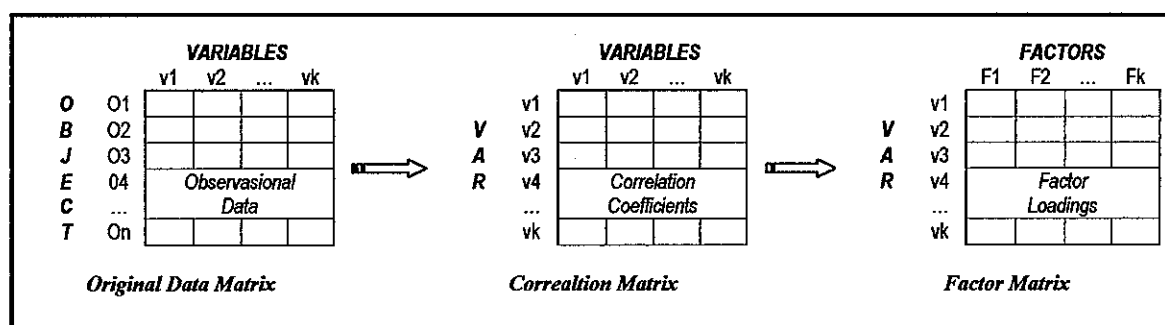
Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat diketahui bahwa matriks faktor yang belum dirotasi hanya ditujukan untuk memperoleh suatu solusi yang digunakan sebagai perantara untuk mendapatkan solusi akhir. Solusi yang lebih layak dari matriks faktor diperoleh bila solusi tersebut dapat digunakan untuk menghasilkan interpretasi dari

masalah yang ada. Caranya adalah dengan melakukan rotasi, yang bertujuan untuk lebih mudah diidentifikasi dan diinterpretasikan.

Metode rotasi yang dipakai dalam penelitian ini adalah **metode rotasi varimax**. Tujuan rotasi ini adalah mencari harga maksimum dari kontribusi variabel manifes pada salah satu variabel laten sehingga memudahkan interpretasi variabel laten tersebut. Rotasi *varimax* dilakukan jika pada proses pembobotan faktor masih terdapat variabel manifes yang menyebar diantara lebih dari satu variabel, atau jika sebagian besar bobot faktor variabel manifes bernilai di bawah batas terkecil yang telah ditetapkan. Selain hal tersebut di atas, metode rotasi *varimax* lebih sering dipakai, sehingga lebih memudahkan penelitian.

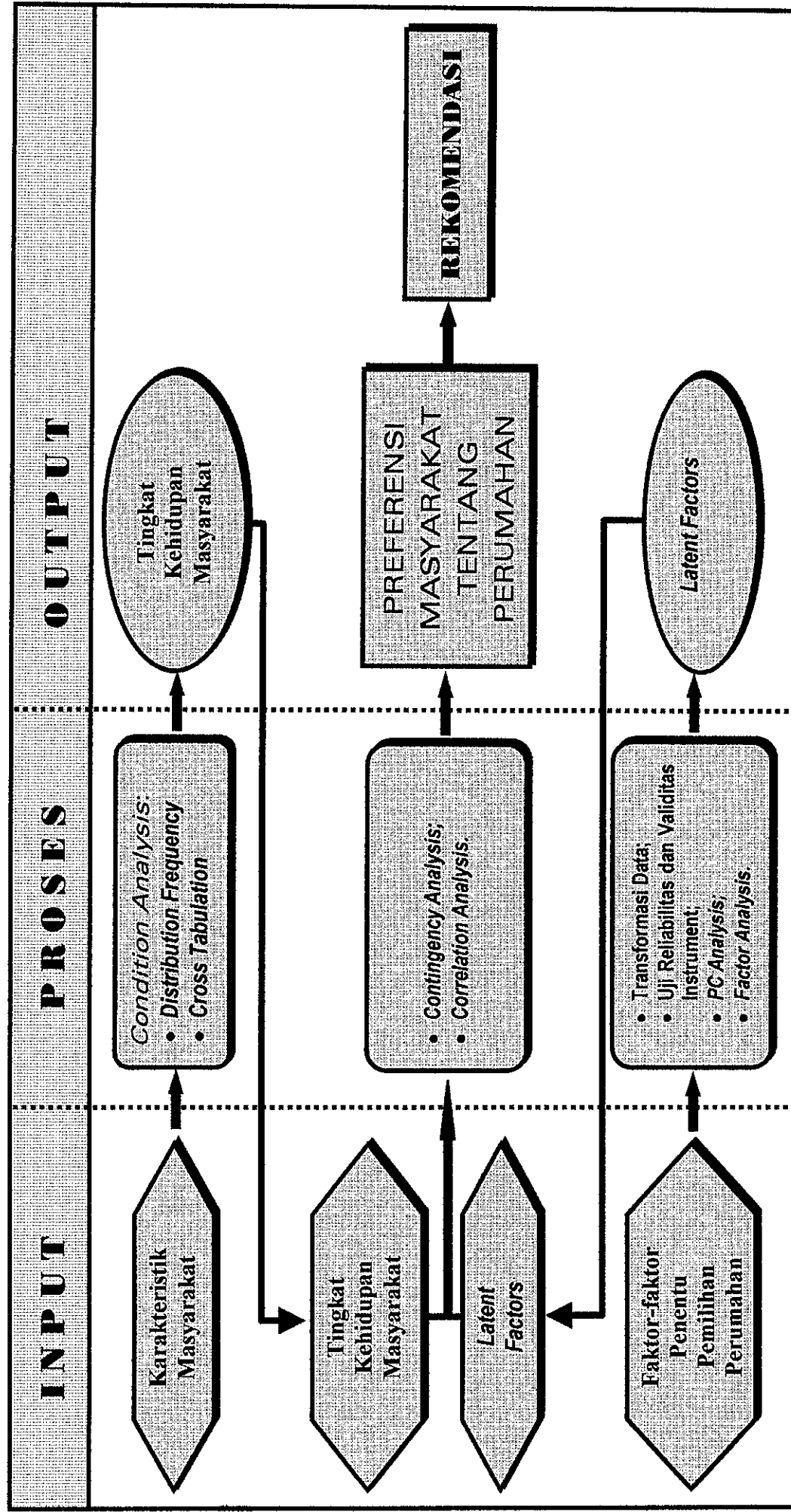
Hasil dari rotasi faktor ini ditampilkan dalam tabel **Component Matrix Sebelum Terotasi** dan **Component Matrix Setelah Terotasi**. **Component Matrix Sebelum Terotasi** menampilkan resume dari kombinasi linear variabel manifes dengan faktor yang terjadi sebelum dirotasi, sedangkan **Component Matrix Setelah Terotasi** menampilkan resume dari kombinasi linear variabel manifes dengan faktor yang terjadi setelah dirotasi dengan menggunakan metode *varimax* tersebut.

Untuk lebih memperjelas, maka tahapan-tahapan analisis faktor dapat dilihat pada Gambar 1.6. di bawah ini:

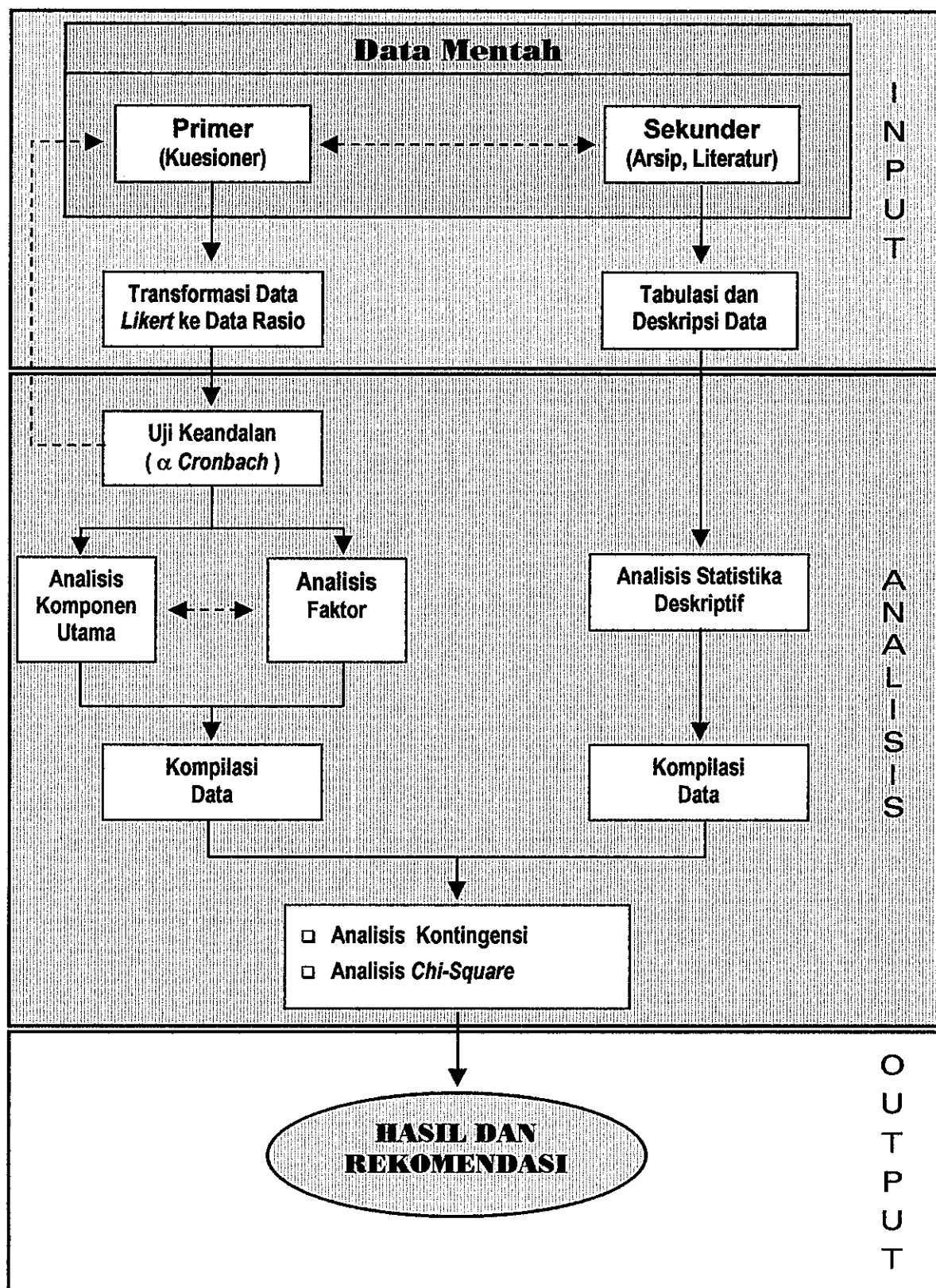


GAMBAR 1.6.
TAHAPAN-TAHAPAN DI DALAM PROSEDUR ANALISIS FAKTOR

Sumber : Hasil Analisis, 2003



GAMBAR 1.7.
KERANGKA ANALISIS DATA



GAMBAR 1.8.
DIAGRAM PENGOLAHAN DATA

1.11. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan penelitian ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

BAB I. PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang mengapa penelitian ini dilakukan, perumusan dari permasalahan yang dihadapi, tujuan dan sasaran yang diharapkan, ruang lingkup substansial, dan ruang lingkup spasial yang menjadi batasan penelitian ini. Selain itu, juga berisi berbagai pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk mencapai tujuan dan sasaran penelitian, serta proses-proses dan alat ukur yang digunakan untuk memperoleh hasil yang diharapkan.

BAB II. KAJIAN TEORI

Berisi teori-teori yang diharapkan bisa menjadi dasar untuk memecahkan permasalahan yang ada (menjawab secara teoritis atas permasalahan yang ada).

BAB III. GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI

Berisi mengenai gambaran umum wilayah studi yang meliputi kondisi fisik dasar, tata guna lahan Kota Tangerang, kebijakan pembangunan perumahan di Kota Tangerang, dan pembangunan perumahan di Kota Tangerang.

BAB IV. ANALISIS ANALISIS DESKRIPTIF DAN PREFERENSI PERUMAHAN PERKOTAAN DI KOTA TANGERANG

Berisi tentang berbagai analisis yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain: Analisis Deskriptif, Analisis Tabel Kontingensi, Analisis Hubungan kedekatan, Analisis Faktor, dan Analisis Komparasi antar faktor.

BAB V. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Berisi berbagai kesimpulan dari analisis yang telah dilakukan dan rekomendasi untuk beberapa pihak yang terkait dengan permasalahan perumahan di Kota Tangerang.

BAB II

KAJIAN TEORI TENTANG PREFERENSI MASYARAKAT DALAM MEMILIH PERUMAHAN PERKOTAAN

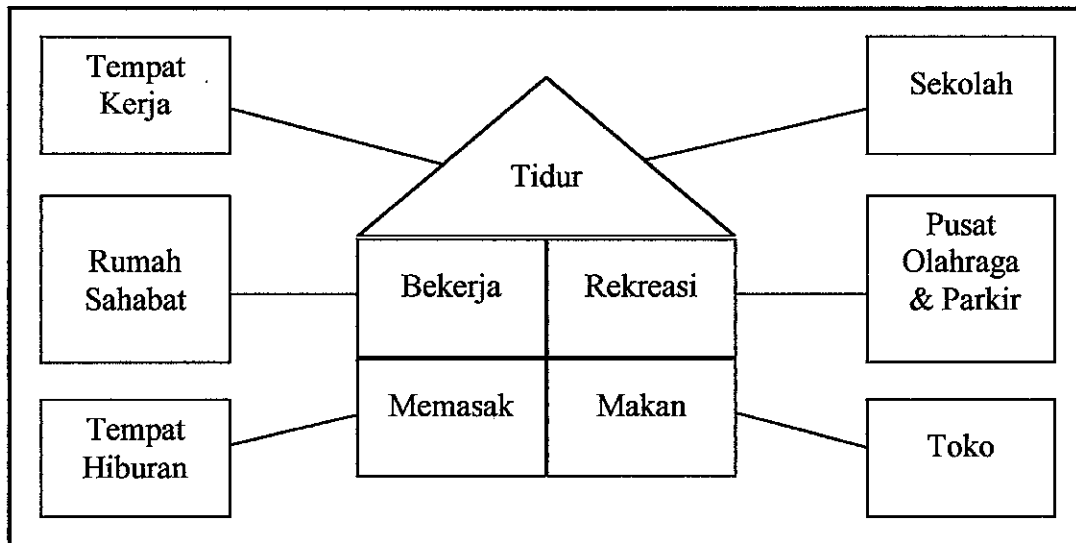
Kajian pada bab ini berisi kajian teoritis baik secara umum maupun khusus terhadap perumahan dan berbagai aspek (fisik/non fisik) yang mempengaruhinya. Kajian ini diharapkan menjadi arahan dan dasar teoritis di dalam penelitian.

2.1 Perumahan dan Permukiman

2.1.1 Pengertian Rumah, Perumahan, dan Permukiman

Salah satu kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia selain sandang dan pangan adalah rumah. Rumah, adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga, sedangkan perumahan adalah sekelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungannya. Adapun permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (UU No. 4 tahun 1992, tentang Perumahan dan Permukiman).

White dalam *Chatanese* dan *Snyder* (1996), menyatakan bahwa secara tradisional perumahan diartikan sebagai tempat berlindung, tapi secara modern selain digunakan sebagai tempat berlindung perumahan juga digunakan sebagai tempat untuk melayani berbagai kebutuhan seperti memasak, makan, bekerja, tidur, dan rekreasi. Perumahan merupakan tempat bermukim dan pintu masuk ke dunia yang menjanjikan pemenuhan kebutuhan dasar lainnya.



GAMBAR 2.1.
UNSUR-UNSUR PERUMAHAN MODERN

Sumber : Cattanesse & Snyder (1996 : 391)

Sementara itu, *Turner (1972)* menyatakan bahwa rumah (*housing*) mengandung dua arti yang saling berkaitan, yaitu sebagai kata benda (*noun*) dan sebagai kata kerja (*verb*). Sebagai kata benda, rumah (*housing*) menggambarkan suatu komoditi atau produk yang bersifat ekonomis dan dapat diperjualbelikan berdasarkan permintaan dan penawaran. Sedangkan sebagai kata kerja, rumah (*housing*) menggambarkan suatu proses atau aktivitas manusia yang terjadi dalam proses menghuni rumah tersebut. Paradigma "*Housing as a participatory process or housing as a verb*" mengandung arti bahwa rumah sebagai suatu proses yang merupakan bagian integral dari kehidupan seseorang (keluarga) yang dapat meningkat sesuai dengan kondisi sumberdaya yang ada serta pandangan atas kebutuhan sesuai dengan persepsinya. Rumah tidak dapat hanya sekedar dilihat sebagai bentuk fisik bangunan yang selesai berdasarkan standar tertentu (*dwelling unit*), tetapi lebih merupakan bagaimana rumah tersebut digunakan penghuninya untuk saling berinteraksi dalam suatu proses yang terjadi sepanjang waktu.

Rumah, diakui oleh segenap masyarakat dunia sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia yang mempunyai dimensi keterkaitan yang luas baik dengan permasalahan sosial, budaya, ekonomi, maupun politik. Adanya kemajemukan masyarakat telah pula membentuk nilai dan makna rumah yang beragam. Namun secara umum terdapat 3 (tiga) pandangan mengenai pengertian dasar tentang rumah :

1. Pengertian Fisik

Dalam pengertian ini, rumah semata-mata dipandang sebagai tempat yang mempunyai fungsi fisiologis, yaitu tempat berlindung dari pengaruh luar manusia seperti iklim, musuh, penyakit, dan sebagainya. Untuk dapat berfungsi secara fisiologis, maka rumah haruslah dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang dibutuhkan seperti listrik, air bersih, jendela, ventilasi, tempat pembuangan kotoran, dan lain-lain.

2. Pengertian Sosial

Dalam pengertian ini, rumah dipandang sebagai tempat untuk bersosialisasi dengan lingkungan masyarakat sekitarnya dan menjadi simbol status masyarakat.

3. Pengertian Ekonomi

Dalam pengertian ini, rumah dipandang sebagai modal atau merupakan investasi jangka panjang bagi penghuni atau pemiliknya, disamping sebagai tempat berlangsungnya kegiatan ekonomi.

Dalam kenyataannya, pengertian rumah sering tidak berdiri sendiri, melainkan saling melengkapi diantara pengertian yang satu dengan yang lainnya. Hanya saja penekanannya berbeda-beda sesuai dengan tingkat dan kondisi sosial, budaya, dan ekonomi masing-masing.

2.1.2 Fungsi dan Peran Rumah (Hunian)

Salah satu kebutuhan dasar manusia (*basic needs*) selain sandang dan pangan adalah papan yang biasa disebut dengan rumah (*house*) atau hunian (*home*). Istilah rumah (*house*) lebih diartikan sebagai produk benda yang belum tentu ditinggali atau dihuni, sedangkan hunian (*home*) adalah rumah yang akan dihuni selamanya dan merupakan perwujudan dari jati diri penghuninya. Rumah (hunian), pada hakekatnya hanya dapat diungkapkan dengan baik apabila rumah dikaitkan dengan manusia penghuninya (Budihardjo, 1998).

Bagi kebanyakan penduduk kota di Indonesia, rumah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai wahana untuk menambah penghasilan. Kegiatan usaha non formal yang biasa dilakukan itu antara lain berupa warung, kios, tempat jahit, salon kecantikan, cukur, persewaan buku, lazimnya disebut dengan usaha emperan depan (*front – porch business*) (*ibid*, 1998).

Rumah, menurut Soerjanto P. dalam Budihardjo (1998) mempunyai beberapa fungsi-fungsi sendiri, yaitu :

1. Rumah berfungsi sebagai tempat tinggal

Fungsi ini mengacu pada pengertian bahwa rumah mempunyai fungsi sebagai tempat menetap dan bermukimnya seseorang. Bermukim, pada dasarnya mengacu pada adanya ketenangan. Ketenangan ruang (spasial) dalam rumah membawa pula pada ketenangan rohani bagi manusia.

2. Rumah berfungsi sebagai mediasi antara manusia dengan dunianya

Fungsi ini mengacu pada fungsi rumah sebagai tempat manusia menarik diri dari keramaian dunia untuk menemukan ketenangan batin.

3. Rumah berfungsi sebagai *arsenal*

Fungsi ini mengacu pada fungsi rumah sebagai tempat dimana manusia mendapatkan kekuatannya kembali. Hubungan dialektik antara manusia dan dunianya suatu ketika akan melelahkan dan menghabiskan energi. Penguatan kembali dilaksanakan baik dalam arti fisis, maupun dalam arti rohani di dalam rumah.

Sedangkan menurut *Hayward* dalam Budihardjo, 1998, rumah selain sebagai tempat tinggal juga sebagai :

1. Tempat pengejawantahan jatidiri :

Disini rumah sebagai simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya.

2. Wadah keakraban :

Rasa memiliki, kebersamaan, kehangatan, kasih sayang, serta rasa aman tercakup dalam konsep ini.

3. Tempat menyendiri dan menyepi :

Rumah di sini merupakan tempat kita melepaskan diri dari dunia luar, dari tekanan, dan ketegangan, dan dari kegiatan rutin.

4. Akar dan kesinambungan :

Dalam konsep ini rumah atau kampung halaman dilihat sebagai tempat untuk kembali pada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan.

5. Wadah kegiatan utama sehari-hari.

6. Pusat jaringan sosial.

7. Struktur fisik

Sementara itu *Turner (1982)* menyatakan bahwa pada dasarnya rumah (hunian) berfungsi sebagai tempat bermukim, namun selain itu rumah (hunian) juga mempunyai fungsi lainnya, yaitu :

1. Rumah (hunian) sebagai penunjang identitas keluarga

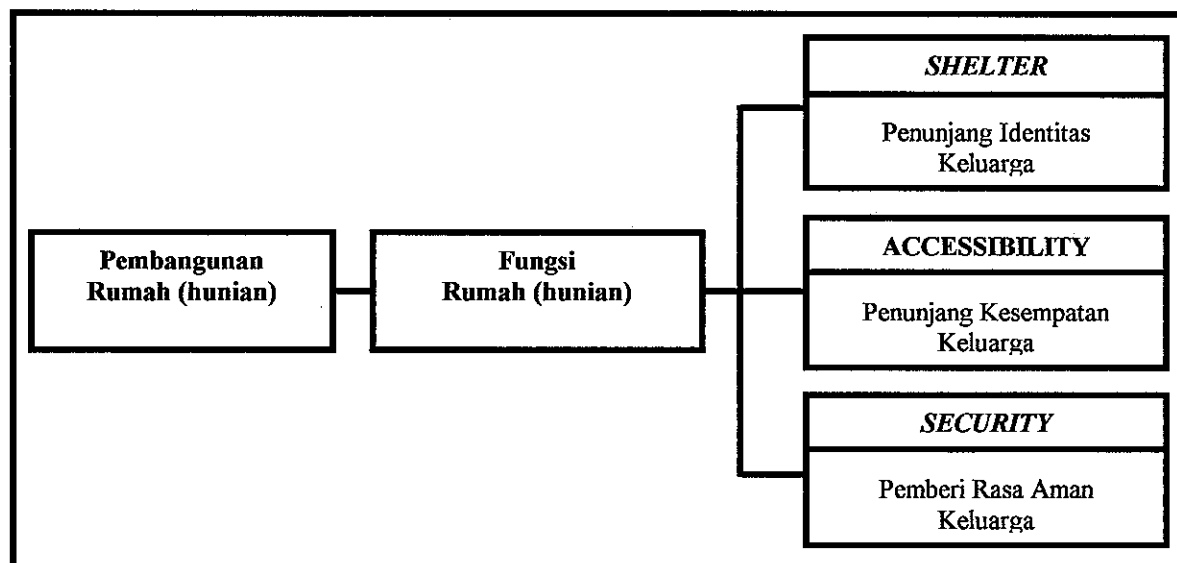
Rumah sebagai tempat tinggal harus memiliki fungsi sebagai tempat berteduh/pelindung dari iklim dan gangguan lingkungan sekitarnya. Fungsi ini diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah (hunian) tersebut (*the quality of shelter provided by housing*).

2. Rumah (hunian) sebagai penunjang kesempatan (*opportunity*) keluarga

Rumah (hunian) dalam hal ini harus memiliki fungsi sebagai penunjang kesempatan keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi atau sebagai fungsi pengembangan keluarga. Fungsi ini diwujudkan dalam lokasi dimana rumah tersebut didirikan. Kebutuhan berupa akses ke sumber-sumber daya kunci terutama sumber daya ekonomi (*Economic Base Resources*) diterjemahkan sebagai pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan.

3. Rumah (hunian) sebagai pemberi rasa aman bagi keluarga

Selain dua fungsi di atas, rumah (hunian) juga harus berfungsi sebagai tempat pemberi rasa aman bagi keluarga, dalam artian terjaminnya keadaan keluarga di masa depan setelah memiliki rumah, jaminan keamanan atas kepemilikan rumah dan tanah. Semakin kuat ikatan antara penghuni rumah dengan hak kepemilikannya atas tanah dan rumah tersebut, maka akan semakin merasa amanlah penghuni rumah tersebut.



GAMBAR 2.2.
FUNGSI RUMAH (HUNIAN)

Sumber : Turner; Housing by People; 1982

Berdasarkan fungsi-fungsi di atas, maka sebuah rumah akan merupakan suatu tempat tinggal bagi penghuninya apabila rumah itu dapat memberikan tempat perlindungan yang layak, akses ke sumberdaya, serta rasa aman. Namun demikian, pola pembangunan perumahan berdasarkan ketiga fungsi ini belum dapat mendudukkan seluruh unsur masyarakat yang terlibat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah, karena hal itu berkaitan dengan unsur pembiayaan yang menjadi salah satu unsur terpenting yang tak dapat dipisahkan.

Dari proses bermukimnya, calon penghuni rumah (hunian) tidak semata-mata hanya melihat kondisi fisik bangunan saja tetapi lebih mempertimbangkan faktor-faktor lokasi, suasana lingkungan, tetangga sekitar, biaya hidup langsung atau tidak langsung, fasilitas dan pelayanan sosial (Budihardjo, 1998).

Dengan demikian, baik dari fungsi maupun prosesnya, rumah (hunian) yang dibangun khususnya atas prakarsa sendiri melalui swadaya lokal (*locally self governing or*

autonomous housing system) lebih menekankan pada tiga kendala (Johan Silas dalam Budihardjo, 1984) :

♦ **Kemampuan untuk membangun (aset) :**

Ditunjukkan oleh pemilihan lokasi (tanah) dan upaya untuk membangunnya yang terkait dengan kelangsungan kehidupan dan penghidupan.

♦ **Minat/keinginan menghuni lingkungan :**

Dinyatakan oleh lingkungan sosial sekitarnya yang memungkinkan untuk kelangsungan kehidupan berkeluarga dan bermasyarakat dalam rangka mewujudkan jatidiri/identitas keluarganya.

♦ **Pelayanan unsur tata ruang :**

Dinyatakan oleh dapat terpenuhinya kebutuhan sosial dalam rangka menunjang penghidupan keluarga dan kelangsungannya.

2.1.3 Perumahan Dalam Hirarki kehidupan

Sampai saat ini masih banyak yang beranggapan bahwa rumah hanya dilihat sebagai “*shelter*” , tempat berlindung dari hujan, angin, panas matahari, dan gangguan lingkungan bisa berupa binatang atau manusia yang tidak dikehendaki. Dalam hal ini rumah hanya dilihat sebagai produk akhir, bukan sebagai proses yang dinamis.

Seorang psikolog – *Abraham Maslow*, membagi kebutuhan dasar manusia menjadi beberapa tingkatan dengan intensitas yang berbeda-beda mulai dari kebutuhan fisiologis, rasa aman (*secure*), sosialisasi, penghargaan dari orang lain, dan aktualisasi diri.

Dalam hirarki ini, rumah dapat dimasukkan ke dalam kebutuhan pertama, kebutuhan untuk “*survive*”, tapi rumah pun dapat dimasukkan dalam kebutuhan berikutnya, yakni untuk “*secure*”. Rumah bukanlah benteng, juga bukan kemah, pada

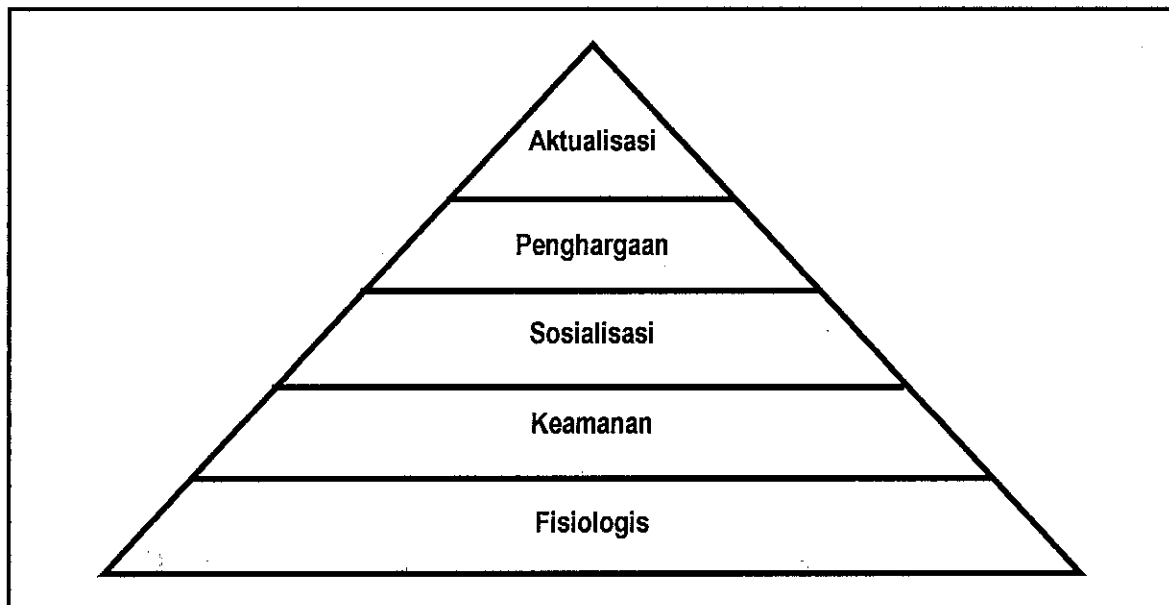
tahap evolusi manusia sekarang ini, rumah sudah menjadi bagian dari kebudayaan, menjadi bagian dari “*being*” dan “*becoming*” dan bukan sekedar bagian dari kepemilikan (*having*). Sampai di sini, rumah mendapatkan dimensi sosialnya yang lebih luas. Dalam bahasa hirarki *Maslow*, hal ini sudah masuk ke dalam kebutuhan akan persahabatan dan kasih sayang (sosialisasi). Rumah, dengan arsitekturnya tentu saja akan menunjukkan bagaimana makna kasih sayang itu untuk penghuninya. Dengan demikian, rumah pun akhirnya bisa digunakan untuk memenuhi kebutuhan akan aktualisasi diri dan identitas diri (Darmanto Djatman dalam Budihardjo, 1998).

Sementara itu menurut Endah Parwati S. dalam Budihardjo (1998), rumah (hunian) disamping menjadi tempat berlindung, juga mempunyai fungsi lain yaitu sebagai tempat berlangsungnya proses sosialisasi – proses dimana seorang individu diperkenalkan kepada nilai, adat kebiasaan yang berlaku dalam masyarakatnya, juga tempat manusia memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan hidup ini sesuai dengan peradaban manusia yang semakin tinggi tidak saja terbatas pada kebutuhan untuk mempertahankan diri tetapi juga meningkat pada kebutuhan yang lebih tinggi nilainya, misalnya kebutuhan untuk bergaul dengan manusia lain (kebutuhan akan rasa cinta kasih), kebutuhan akan harga diri, kebutuhan akan rasa aman dan juga kebutuhan untuk mengaktualisasikan diri.

Lebih jauh *Maslow* menekankan suatu persepsi kognitif dari masyarakat dan mengarahkan pengamatannya pada segi psikologi sosial. Penilaian *Maslow* ini didasarkan pada premis-premis bahwa seseorang mempunyai kebutuhan dan kebutuhan tersebut hirarkis sifatnya; ada prioritas dalam pemenuhan kebutuhannya. Kebutuhan yang telah diperoleh tidak akan lagi menjadi dorongan untuk mengusahakannya, sehingga orang akan mengalihkan perhatiannya pada kebutuhan penting berikutnya. Untuk ini ada tiga ukuran

yang relevan dengan pengamatan rumah (hunian) dan lingkungannya, yaitu kebutuhan jasmaniah dan lingkungan, kebutuhan sosialisasi, dan kebutuhan estetik.

Walaupun kebutuhan tersebut digambarkan secara hirarkis, tapi hal itu tidak berarti bahwa kebutuhan yang lebih rendah harus terpenuhi terlebih dahulu secara tuntas baru muncul kebutuhan yang berikutnya, tetapi mungkin saja kebutuhan-kebutuhan tersebut muncul bersamaan. Demikian pula tuntutan kebutuhan terhadap rumah akan selalu berubah sesuai dengan kondisi sosial – ekonominya.



GAMBAR 2.3.
HIRARKI KEBUTUHAN ABRAHAM MASLOW

Sumber : Budihardjo, 1997

2.1.4 Perumahan Dalam Prioritas Kehidupan

2.1.4.1 Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pemenuhan Kebutuhan Perumahan

Perumahan merupakan cerminan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan lingkungan alamnya. Perumahan tidak dapat dilihat sekedar sebagai suatu benda mati atau sarana kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu, perumahan merupakan suatu proses bermukim, yakni kehadiran manusia

dalam ruang hidup dilingkungan yang mempunyai sarana dan prasarana yang diperlukan oleh manusia dalam memasyarakatkan dirinya.

Perumahan menyangkut secara langsung berbagai aspek kehidupan dan harkat hidup manusia. Faktor-faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan cukup banyak, yang memiliki sifat lintas sektoral dan saling terkait. Siswono Yudohusodo (1991) memberikan beberapa faktor yang berpengaruh pada pembangunan perumahan dan permukiman untuk memenuhi kebutuhan masyarakat saat ini, antara lain : faktor kependudukan, pertanahan, keterjangkauan daya beli masyarakat, perkembangan teknologi dan industri jasa konstruksi, kelembagaan, peraturan perundang-undangan, swadaya dan partisipasi masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman.

Faktor-faktor lain yang berpengaruh terhadap pemenuhan kebutuhan akan perumahan adalah perubahan nilai-nilai budaya masyarakat. Sebagaimana terlihat di beberapa kota, proses perubahan dari masyarakat agraris ke masyarakat modern mempengaruhi pola kebutuhan pembangunan perumahan, disesuaikan dengan sifat modernisasi yakni lebih dinamis, efektif, efisien, dan pluralistik.

2.1.4.2 Faktor-faktor Yang Berpengaruh Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan

Rumah merupakan tempat berlindung yang dibuat dari beberapa dasar kebutuhan biologi dan proses sosial, untuk kelangsungan hidup manusia. Rumah juga merupakan *status symbol* baik untuk lingkungannya (*community*) maupun untuk keluarga itu sendiri. Dari sisi kepentingannya, pada manusia selalu ada perasaan atau keinginan untuk menempati suatu lingkungan perumahan yang baik. Naluri manusia menuntut adanya keserasian mereka dengan alam atau lingkungan sekitar dan menginginkan keharmonisan hubungan diantara mereka. Manusia akan selalu berusaha mencari lokasi tempat tinggal

dimana kebutuhan fisik logis dan kebutuhan sosial dapat terpenuhi. Penilaian lokasi perumahan antara satu individu dengan individu yang lainnya tidaklah sama, karena latar belakang tingkat kebutuhan dan kepentingannya yang berbeda-beda (*Knox, 1989*).

Individu memperoleh pengetahuan tentang suatu tempat dari persepsi dan interaksinya dengan individu lainnya. Informasi yang didapat ini setelah melalui proses di dalam setiap individu ini kemudian membentuk kelompok, dan kelompok ini membentuk berbagai variasi bentuk kluster dari individu-individu yang mempunyai persamaan dalam ekonomi, sosial, politik, serta pandangan atau referensi tentang tempat tinggalnya. Konsekuensi dari proses ini adalah agregat tingkah laku dari individu di dalam menentukan suatu lokasi. Karakteristik ruang sosial dari suatu kota dan ekspresi dari suatu lingkungan sangat menentukan di dalam pemilihan lokasi tempat tinggalnya. Kerangka dari referensi ini merupakan hasil dari beberapa faktor termasuk usia, latar belakang sosial, kepercayaan (agama) dan latar belakang etnis (*Golledge & Stimson, 1987*).

Sementara itu, model-model tingkah laku rumah tangga di dalam memilih lokasi tempat tinggalnya dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) katagori dasar :

- a. Asumsi pertama : Pilihan lokasi tempat tinggal dapat dijelaskan dalam pengertian *"trade off"* antara biaya transportasi dan harga rumah.
- b. Asumsi kedua : Model perilaku mikro, yaitu model yang mempunyai asumsi bahwa aksesibilitas bukan syarat utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, tetapi kenyamanan lingkungan, sosial ekonomi, psikologi, dan waktu. Faktor-faktor ini bekerjasama dan menghasilkan bermacam-macam penjelasan tentang pembuatan keputusan. Pendekatan perilaku ini memberikan tekanan pada saat keputusan pemilihan lokasi ini dibuat (*Ibid, 1987*).

A. Faktor Karakteristik Keluarga

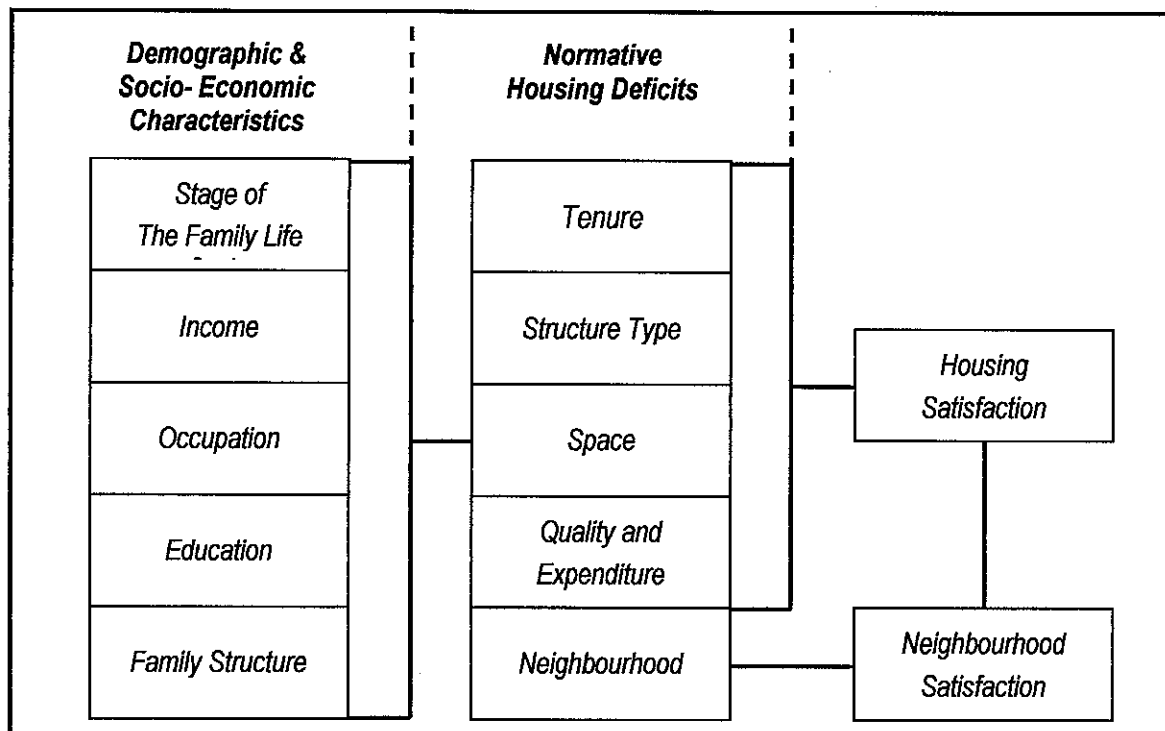
Yeates dan *Gurner* (1980) menyatakan bahwa dalam menentukan keputusan mengenai rumah atau tempat tinggal, seseorang akan mempertimbangkan banyak faktor, antara lain faktor-faktor yang masuk dalam lingkup sosial-ekonomi (pekerjaan, penghasilan, jumlah anggota keluarga, dan lain-lain), lingkup fisik (lingkungan, sarana dan prasarana), serta lokasi. Dengan kata lain, keputusan individu dalam memilih lokasi tempat tinggalnya merupakan hasil dari suatu proses yang dialami individu tersebut, yang melibatkan beberapa faktor baik faktor fisik lingkungan tempat tinggal tersebut maupun faktor sosial-ekonominya sehingga preferensi lokasi tempat tinggal dipengaruhi oleh 2 (dua) perspektif, yaitu :

1. Perspektif Sosial-ekonomi : Perspektif yang memandang preferensi lokasi tempat tinggal dalam kaitannya dengan siklus hidup, status ekonomi, dan gaya hidup;
2. Perspektif Kelas Sosial dan Etnis : Perspektif yang lebih menekankan preferensi lokasi tempat tinggal pada pengelompokkan berdasarkan kelas, jenis pekerjaan, dan kesukaan.

Disamping karakteristik keluarga, faktor lain yang juga turut dalam memberikan rasa puas terhadap tempat tinggal adalah faktor fisik lingkungan. Sedangkan faktor-faktor yang melatarbelakangi kepuasan terhadap tempat tinggal adalah (*Morris & Winter, 1978*) :

1. Demografi dan Sosial Ekonomi (meliputi tingkat kehidupan, status sosial ekonomi, dan struktur keluarga);
2. Ketidakpuasan terhadap tempat tinggal yang lama;
3. Pengaruh dari kondisi perumahan, tetangga dan lingkungan di tempat yang baru.

Hubungan dari ketiga faktor di atas dapat dilihat pada Gambar 2.4. berikut ini :



GAMBAR 2.4.
HUBUNGAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
KEPUASAN TEMPAT TINGGAL

Sumber : Morris & Winter, Housing, Family, and Society, 1978

♦ Tingkat Kehidupan

Perpindahan tempat tinggal menggunakan ukuran tingkat kehidupan suatu individu karena dapat menerangkan perpindahan tempat tinggal. Setiap tingkat yang berbeda dalam kehidupan individu akan menimbulkan preferensi tempat tinggal yang berbeda pula. Tingkat kehidupan suatu individu dapat digolongkan menjadi 6 (enam) tingkatan, yaitu :

1. Tahap pengantin baru (*newly married*);
2. Tahap melahirkan anak (*child bearing*);
3. Tahap membesarkan anak (*child rearing*);
4. Tahap mempunyai anak remaja (*child launching*);
5. Tahap mempunyai anak dewasa (*post child*);
6. Tahap kehidupan senja (*widowed individual*);

Tingkat kehidupan merupakan *predictor control* yang baik dalam menerangkan sebab-sebab perpindahan suatu keluarga. Alasan utama dari perpindahan suatu keluarga adalah kurangnya ruang yang diakibatkan oleh perubahan di dalam komposisi keluarga dan kebutuhan ruang sebagai akibat dari semakin bertambahnya usia anak.

♦ Status Sosial Ekonomi

Komposisi indeks status sosial ekonomi yang dapat digunakan untuk mengklasifikasi sampel menjadi kelas-kelas rendah, menengah rendah, menengah atas, dan atas adalah pendidikan, pekerjaan, dan pendapatan.

Roistacher dalam "*Human Aspect Of Urban Form, 1977*" menerangkan tentang hubungan antara pendapatan dengan mobilitas, yaitu terdapat indikasi bahwa perubahan di dalam pendapatan berhubungan langsung dengan mobilitas. Dia menyatakan bahwa perpindahan berarti penyesuaian perumahan dengan status ekonomi. Kenaikan pendapatan memberikan efek langsung terhadap perpindahan untuk mendapatkan rumah yang lebih baik. Hubungan antara mobilitas sosial secara vertikal dengan perpindahan rumah merupakan kebutuhan untuk memenuhi *prestige*, yaitu bahwa perpindahan terjadi jika terdapat kenaikan pendapatan keluarga. Bertambahnya pendapatan akan mengubah preferensi keluarga terhadap kualitas lingkungan.

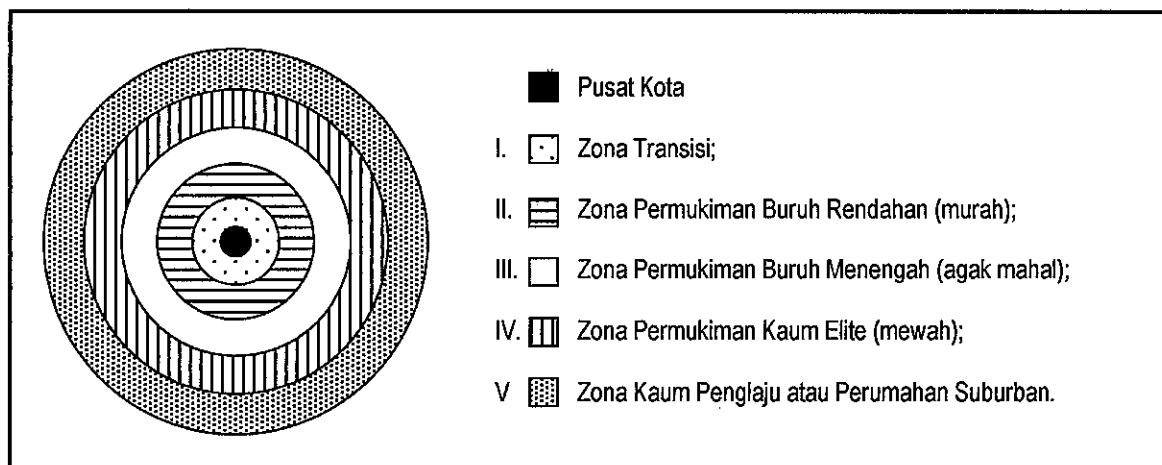
Menurut *Richardson* (1978), keadaan perumahan suatu negara dengan negara lain tidaklah sama tetapi bervariasi. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor yang mempengaruhinya, yaitu :

- Tingkat perkembangan ekonomi suatu negara;
- Ketersediaan lahan;
- Preferensi perumahan;
- Lingkungan lembaga suatu negara.

Preferensi perumahan akan cenderung lebih dikaitkan dengan tingkat pendapatan dan lokasi perumahan menurut masyarakat sebagai konsumen. Keterkaitan tersebut dapat diilustrasikan seperti berikut (Reksohadiprodjo dan Karseno, 1997) :

- Banyaknya masyarakat kota yang berpenghasilan tinggi akan menyebabkan permintaan yang tinggi atas rumah. Umumnya mereka akan memilih lokasi di luar kota;
- Masyarakat yang berpenghasilan rendah lebih cenderung bermukim di dalam atau di dekat kota.

Kedadaan tersebut didukung oleh teori struktur internal kota dari *Burgess* yang menjelaskan faktor-faktor lokasi penting bagi tingkat penghasilan. Pilihan lokasi hunian masyarakat umumnya akan berusaha mendekati lokasi aktivitasnya. Namun dalam perkembangan penggunaan lahan di perkotaan lebih dititikberatkan pada segi ekonomis lahan. Semakin dekat dengan pusat aktivitas dan semakin tinggi tingkat aksesibilitas lokasi, maka guna lahan yang berkembang di atasnya akan berkembang semakin intensif. Hal ini akan mempengaruhi pemilihan dan peruntukkan lahan kota bagi pembangunan perumahan dan permukiman.

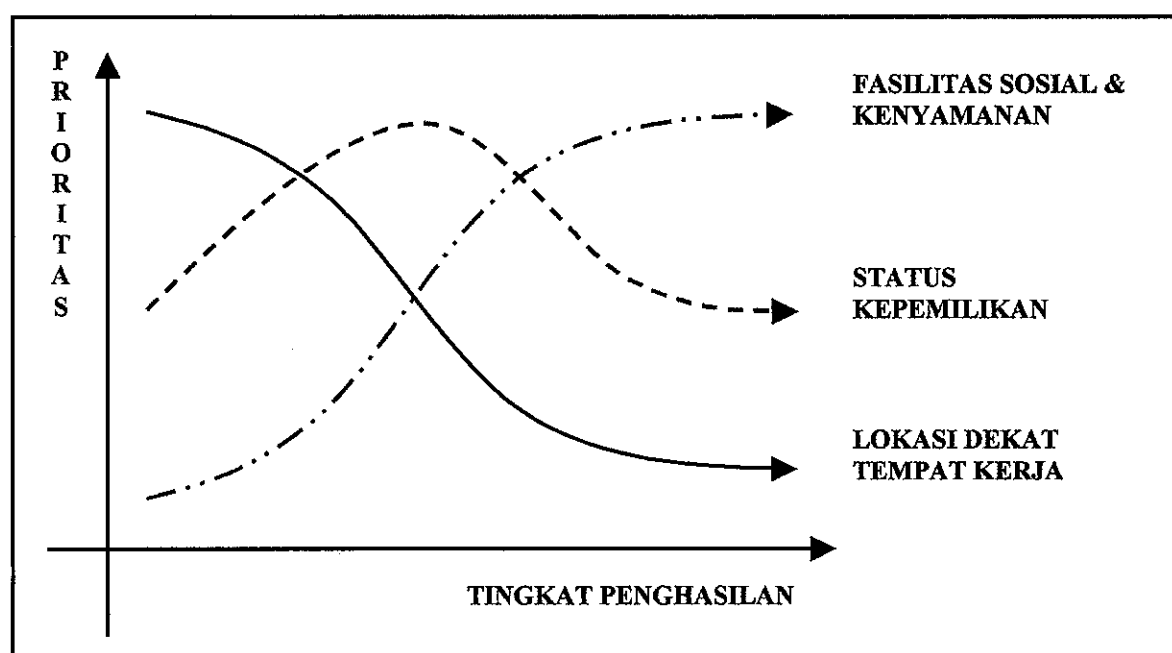


GAMBAR 2.5.
STRUKTUR KOTA KONSENTRIS MENURUT *BURGESS*

Sumber : Daldjoeni, Geografi Baru (1997 : 150)

Menurut *Burgess*, zona II dan III adalah kawasan perumahan kaum buruh rendahan, termasuk para migran. Mereka bertumpuk di situ karena letaknya relatif dekat dengan tempat kerja mereka. Untuk bertempat tinggal di zona IV dan V tidak mungkin, karena dibutuhkan biaya tambahan untuk transportasi (Daldjoeni, 1997).

Sementara itu, *Drakakis Smith* dalam Budihardjo (1987), mengajukan pokok-pokok pikirannya tentang keterkaitan antara preferensi di bidang perumahan dengan tingkat penghasilan masyarakat di negara berkembang dalam suatu diagram sebagai berikut :



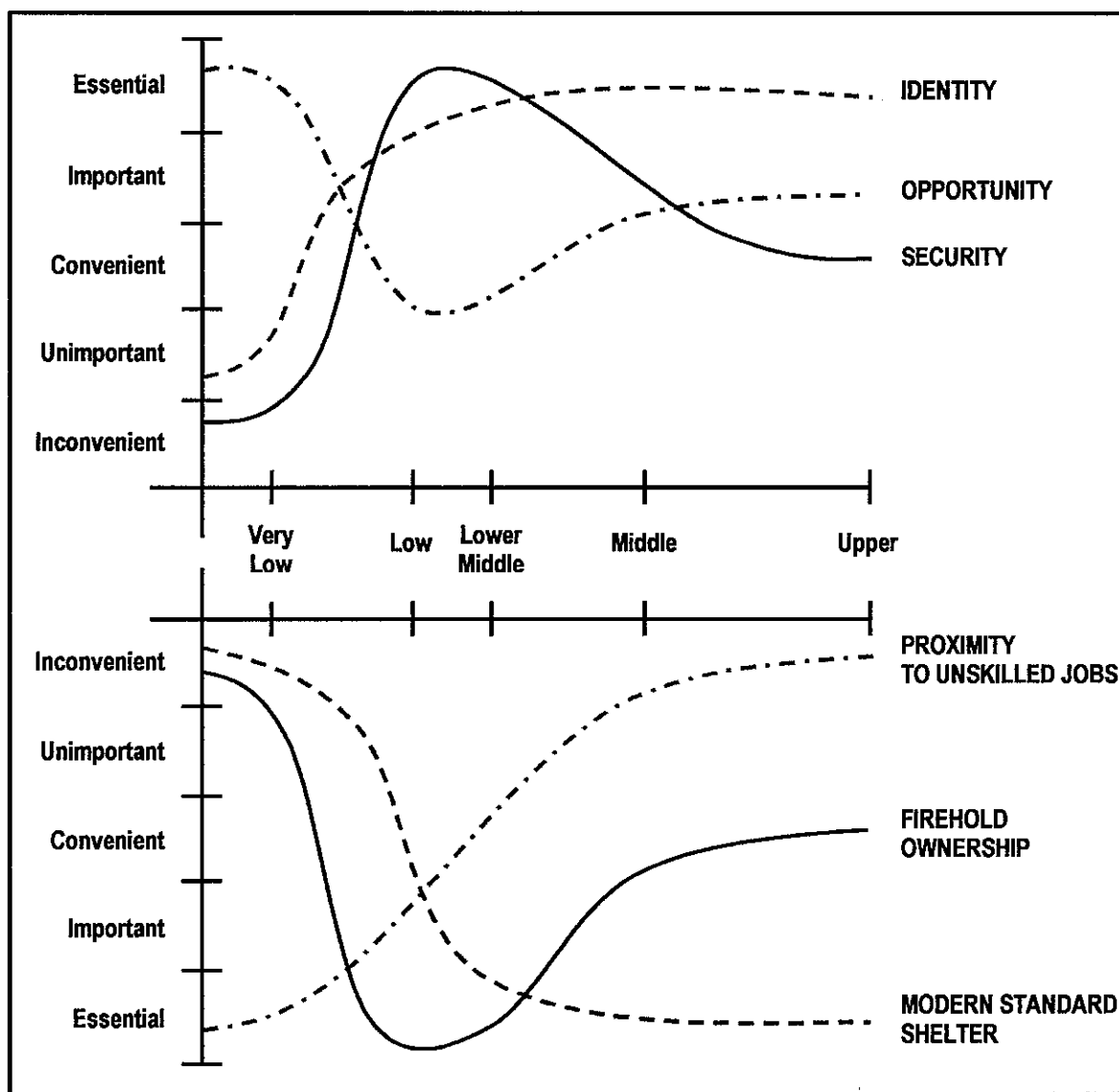
GAMBAR 2.6.
DIAGRAM PRIORITAS/PREFERENSI PERUMAHAN
TERHADAP TINGKAT PENGHASILAN

Sumber : Drakakis Smith dalam Budihardjo (1987)

Dari diagram di atas terlihat bahwa semakin meningkat penghasilan seseorang, maka dia akan semakin memprioritaskan kebutuhan fasilitas sosial dan kenyamanan dalam pemilihan perumahan, baru kemudian masalah status kepemilikan dan masalah lokasi tempat kerja. Hal ini juga mengartikan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah,

cenderung untuk lebih memprioritaskan lokasi perumahan yang dekat ke tempat kerja daripada status kepemilikan ataupun fasilitas sosial dan tingkat kenyamanannya.

Turner (1982), yang merujuk pada teori *Maslow*, menyatakan adanya kaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas kebutuhan perumahan, seperti terlihat pada gambar di bawah ini :



GAMBAR 2.7.
KAITAN ANTARA PRIORITAS KEBUTUHAN HIDUP DAN
PERUMAHAN DENGAN PENDAPATAN

Sumber : Turner; Housing by People; 1982

Berdasarkan gambar di atas, dapat diketahui bahwa persepsi masyarakat berdasarkan besarnya pendapatannya terhadap prioritas pemilihan perumahan berbeda-beda. Masyarakat yang berpenghasilan rendah misalnya, dalam menentukan prioritas tentang rumah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi yang berdekatan dengan tempat yang dapat memberikan kesempatan kerja. Status pemilikan rumah dan lahan menempati prioritas kedua, sedangkan bentuk maupun kualitas rumah menempati prioritas terakhir. Bagi mereka, yang terpenting adalah tersedianya rumah untuk berlindung dan beristirahat dalam upaya mempertahankan kehidupannya.

Seiring dengan meningkatnya pendapatan, prioritas kebutuhan perumahannya akan berubah pula. Status pemilikan rumah maupun lahan menjadi prioritas utama, karena orang atau keluarga tersebut ingin mendapatkan kejelasan tentang status kepemilikan rumahnya. Dengan demikian, mereka yakin bahwa tidak akan digusur, sehingga mereka dapat bekerja dengan tenang untuk menaikkan pendapatannya (*ibid*, 1982).

♦ Gaya Hidup

Menurut Knox (1989), gaya hidup (*life style*) dapat dibedakan menjadi 3 yaitu :

1. Family Oriented

Family Oriented adalah kecenderungan individu untuk meluangkan waktu bersama keluarganya. Orientasinya terhadap tempat tinggal didominasi oleh persepsinya dari kebutuhan anak-anaknya untuk bermain, bersih, lingkungan yang nyaman, serta dekat dengan rumah sakit dan sekolah.

2. Type Karier

Type karier adalah individu yang mempunyai gaya hidup yang berpusat pada peningkatan kariernya. Perpindahan sering dilakukan dalam proses ini.

Mobilitas dari tipe ini sangat tinggi. Menyadari akan statusnya, maka orientasi terhadap tempat tinggal akan dipusatkan pada lingkungan yang bergengsi sesuai dengan pekerjaannya, pendapatannya, dan citranya.

3. Type Konsumtif

Type konsumtif adalah individu yang mempunyai orientasi tinggal untuk menikmati keuntungan material dan kenikmatan-kenikmatan kehidupan modern di perkotaan dan preferensi terhadap tempat tinggalnya didominasi oleh keinginan untuk tinggal di tengah kota.

4. Type Komunitas

Type komunitas adalah individu yang mempunyai orientasi tinggal untuk berinteraksi secara sosial. Individu yang mempunyai type komunitas ini sering berpindah-pindah mencari lokasi yang dirasakan sesuai.

Masing-masing gaya hidup di atas dapat menghasilkan suatu keputusan lokasi tempat tinggal yang berbeda. Pembagian tersebut di atas hanya sesuai bagi golongan menengah ke atas, karena mereka cukup mampu untuk memenuhi aspirasinya mengenai lokasi tempat tinggalnya.

B. Faktor Karakteristik Lingkungan

Karakteristik perumahan pada dasarnya terbagi atas dua hal yang didasarkan pada sistem pembangunan dan kepemilikannya, yang menyangkut juga pembangunan yang meliputi tipe dan ukuran perumahan, kepemilikan, jumlah anggota keluarga, hubungan antar keluarga, pendidikan kepala keluarga, pekerjaan keluarga, dan pendapatan keluarga.

♦ Lingkungan Fisik dan Sosial

Hartshorn (1980), menyatakan bahwa perpindahan individu dan keputusannya terhadap tempat tinggalnya diakibatkan oleh dorongan-dorongan yang disebabkan oleh faktor-faktor internal dan eksternal.

Faktor Internal meliputi : Kebutuhan dan perkiraan-perkiraan terhadap lokasi yang baru.

Faktor Eksternal meliputi : Karakteristik fisik lingkungan, karakteristik tetangga, karakteristik bentuk perumahan, dan lokasi perumahan yang relatif dekat dengan daerah perkotaan.

Mengenai karakteristik fisik lingkungan, *Rapoport* (1977) lebih jauh menyatakan bahwa kualitas lingkungan mencerminkan kualitas hidup manusia yang ada di dalamnya.

Komponen kualitas lingkungan dapat dibagi menjadi :

- ♦ Variabel Lokasi : Jarak ke pusat pelayanan, iklim, dan topografi;
- ♦ Variabel Fisik : Organisasi ruang yang jelas, kondisi udara yang bersih, dan suasana yang tenang;
- ♦ Variabel Psikologis : Kepadatan penduduk dan kemewahan;
- ♦ Variabel Sosial Ekonomi : Suku, status sosial, tingkat kriminalitas, dan sistem pendidikan.

Sementara itu, *Bourne* (1978) menyatakan bahwa faktor-faktor yang sangat berpengaruh dalam menentukan lokasi perumahan adalah ;

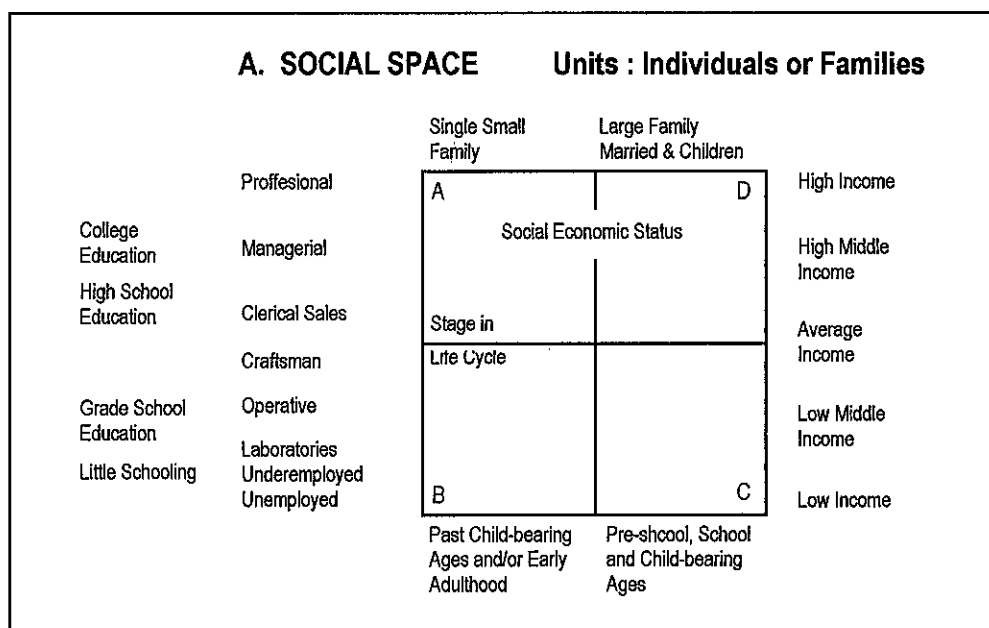
1. Aksesibilitas ke pusat kota : jalan raya utama, transportasi umum ke tempat kerja, pusat pembelanjaan, sekolah, dan tempat rekreasi;
2. Karakter fisik lingkungan perumahan : kondisi fisik jalan dan pedestrian, pola jalan, suasana tenang, privat lapang dan indah;
3. Fasilitas dan pelayanan : kualitas dari utilitas, sekolah, polisi, dan petugas pemadam kebakaran;

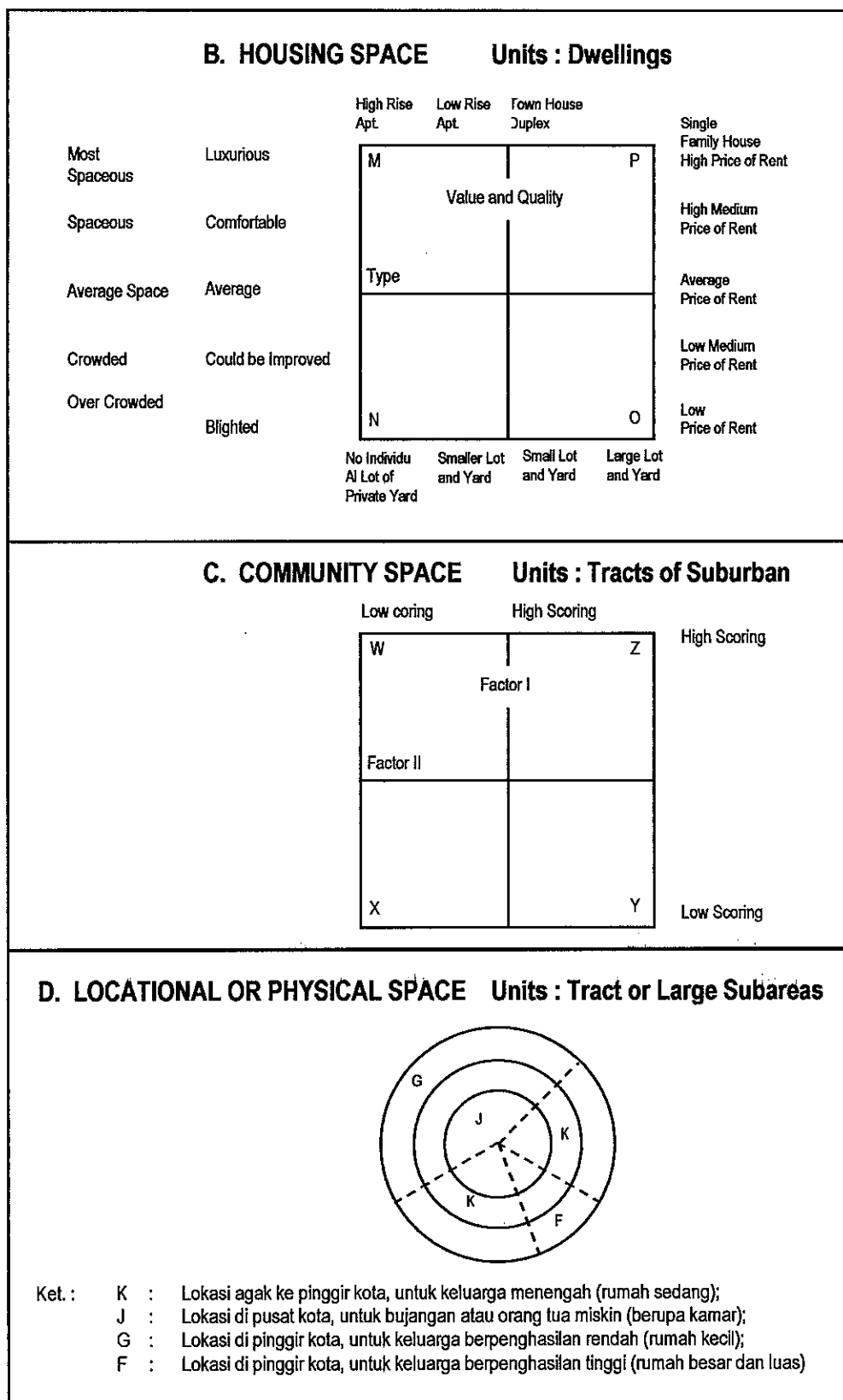
4. Lingkungan sosial : permukiman yang bergengsi, komposisi sosial ekonomi, etnis, dan demografi;
5. Karakteristik site dan rumah : luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar, dan biaya pemeliharaan.

Selain faktor-faktor di atas, preferensi terhadap lokasi perumahan juga ada yang disebabkan oleh keinginan individu untuk tetap mempertahankan kedekatan terhadap keluarganya, untuk mempertahankan "*geographical familiarity*", kontak sosial, dan akses ke seluruh kota. *Rees* dalam *Yeates & Garner* (1980) berpendapat bahwa dalam menentukan lokasi tempat tinggal dapat didekati dengan suatu pendekatan ekologi yang mempunyai empat elemen, yaitu :

1. Posisi keluarga dalam lingkup sosial, yang mencakup status sosial ekonomi;
2. Lingkup perumahan, yang mencakup nilai dan kualitas rumah serta tipe rumah;
3. Lingkup komunitas;
4. Lingkup fisik.

Pendekatan ekologi tersebut dapat digambarkan sebagai berikut :





GAMBAR 2.8.

PENDEKATAN EKOLOGI UNTUK MEMUTUSKAN LOKASI TEMPAT TINGGAL

Sumber : Rees dalam Yeates & Garner, 1980.

Gambar-gambar di atas dapat dijelaskan melalui tabel-tabel berikut ini :

TABEL II.1.
PENJELASAN PENDEKATAN EKOLOGI DALAM
MENENTUKAN LOKASI TEMPAT TINGGAL

Penjelasan Gambar 2.8. A. Lingkup Sosial

Variabel	Kuadran			
	A	B	C	D
Kesejahteraan	Berpenghasilan Tinggi	Berpenghasilan Rendah	Berpenghasilan Rendah	Berpenghasilan Tinggi
Pendidikan	Tinggi	Rendah	Rendah	Tinggi
Pekerjaan	Profesional atau Manajer	Buruh atau Tidak punya pekerjaan	Buruh atau tidak punya pekerjaan	Profesional atau Manajer
Usia Kepala Keluarga	Pertengahan 50-an atau 20-an tahun	Pertengahan 50-an atau 20-an	Antara 30 – 55 tahun	Antara 30 – 55 tahun
Anggota Keluarga	Sedikit atau belum berkeluarga	Sedikit atau belum berkeluarga	Banyak (4 atau lebih)	Banyak (4 atau lebih)
Tanggungan Anak	Balita dan atau awal remaja	Balita dan atau awal remaja	Belum sekolah, usia sekolah, dan masih bayi	Belum sekolah, usia sekolah, dan masih bayi

Penjelasan Gambar 2.8. B. Lingkup Perumahan

Variabel	Kuadran			
	M	N	O	P
Kualitas Rumah	Mewah	Buruk	Memburuk	Mewah
Harga Rumah	Mahal	Murah	Murah	Mahal
Kondisi Rumah	Luas	Sempit	Sempit	Luas
Tipe Rumah	Apartemen bertingkat tinggi	Apartemen Kumuh	Rumah Tunggal atau Ganda	Rumah Tunggal atau Ganda

Penjelasan Gambar 2.8. C. Lingkup Komunitas

Variabel	Kuadran			
	W	X	Y	Z
Status Sosial Ekonomi	Tinggi	Rendah	Rendah	Tinggi
Status Kawasan Sensus	Keluarga Kecil	Keluarga Kecil	Keluarga Besar	Keluarga Besar

Penjelasan Gambar 2.8. D. Lingkup Lokasi Fisik

Variabel	Kuadran			
	K	J	G	F
Status Sosial Ekonomi	Keluarga Menengah	Keluarga Berpenghasilan Rendah	Keluarga Berpenghasilan Rendah	Keluarga Berpenghasilan Tinggi
Ukuran Rumah	Rumah Sedang	Rumah Kecil dengan 3 kamar tidur	Rumah Kecil dengan 3 kamar tidur	Besar/Luas
Lokasi	Agak Pinggir Kota	Pinggir Kota	Pinggir Kota	Pinggir Kota
Luas Tanah	-	-	$\frac{1}{4}$ acre (\pm 1.000 m ²)	2 acre (\pm 8.000 m ²)

Sumber : Diringkas dari Rees dalam Yeates & Garner, 1989 : 192 - 201

♦ Sarana dan Prasarana Lingkungan

Budihardjo (1998) menyatakan bahwa yang sering terabaikan padahal sangat penting artinya bagi kelayakan hidup manusia penghuni lingkungan perumahan adalah sarana dan prasarana lingkungan, yang meliputi :

- Pelayanan sosial (*social services*), seperti : sekolah, klinik/puskesmas/rumah sakit, yang pada umumnya disediakan oleh pemerintah;
- Fasilitas sosial (*social facilities*), seperti : tempat peribadatan, persemanyaman, gedung pertemuan, lapangan olah raga, tempat bermain/ruang terbuka, pertokoan, pasar, warung, kakilima.

Sementara yang dimaksud dengan prasarana lingkungan meliputi jalan dan jembatan, air bersih, listrik, telepon, jaringan air kotor, dan persampahan. Kenyataan diberbagai tempat, terutama pada lingkungan perumahan baru yang dikelola Perumnas maupun *Real Estate*, menunjukkan banyaknya keluhan dari para penghuni yang menyangkut tidak memadainya sarana dan prasarana lingkungan.

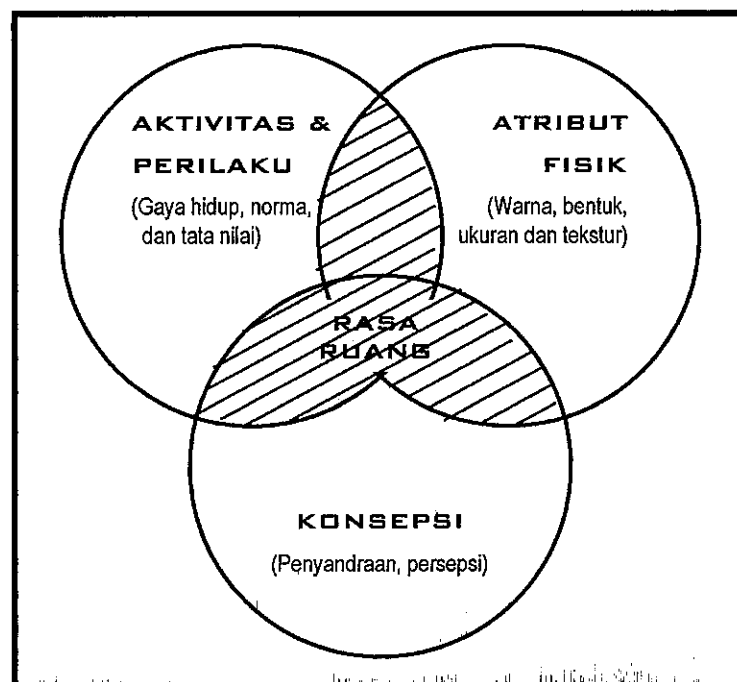
Pada dasarnya, masyarakat yang paling sederhana sekalipun ingin menciptakan suatu citra rumah beserta lingkungannya yang khas/unik, sehingga secara intuitif mereka akan selalu berupaya menciptakan *a sense of place* atau rasa ruang (*Canter, D.* dalam Budihardjo, 1998).

Rumah yang mengakar merupakan penghubung antara masa lampau kini dan masa depan, antara alam dan lingkungan binatang, antara suatu generasi dengan generasi penerusnya. Jadi lingkungan perumahan yang seragam, mengingkari tuntutan manusiawi terhadap perlunya rasa ruang.

Pengenalan terhadap suatu tempat hanya mungkin bila melihat/mengetahui :

- Atribut fisik dari bangunan dan lingkungannya (warna, bentuk, ukuran, tekstur);
- Aktivitas dan perilaku manusianya;
- Konsepsi dan penyanderaan terhadap tata ruang lingkungan tersebut.

Ketiga atribut di atas merupakan komponen pembentuk lingkungan yang mudah dikenali atau memiliki identitas. Gambaran tentang hubungan ketiga atribut di atas dapat dilihat pada gambar berikut ini:



GAMBAR 2.9.
PENCIPTAAN RASA RUANG

Sumber : Budihardjo (1998 : 61)

♦ Kinerja Unsur Tata Ruang

Secara terminologi, kata 'kinerja' merupakan terjemahan dari kata '*performance*'. Kata 'kinerja' tersusun dari dua kata yaitu 'kinetika' yang berarti kemampuan atau prestasi dengan kata 'kerja'. Dengan demikian dalam 'kinerja' terkandung pengertian 'kemampuan kerja' atau 'prestasi kerja' (Dajani, 1978 : 432).

Sedangkan 'tata ruang' menurut Undang-undang No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik yang direncanakan maupun tidak. Ruang sendiri adalah wadah yang meliputi daratan, lautan, dan udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.

Kinerja Tata Ruang (*spatial performance*) dapat digunakan untuk mengetahui atau mengukur kemampuan dan prestasi kerja yaitu berupa daya layan komponen atau unsur tata ruang kegiatan di suatu kawasan seperti perumahan dan permukiman. Kepuasan masyarakat penghuni perumahan dan permukiman tersebut sebagai pemakai unsur tata ruang sangat ditentukan oleh nilai kinerja unsur-unsur tata ruang yang menunjang kehidupan mereka, antara lain : (1) kemudahan jangkauan (*proximity*) yang dapat memberikan kemudahan untuk menjangkau kegiatan fungsional dan untuk berinteraksi satu sama yang lainnya; (2) ketersediaan (*stock availability*) yaitu komponen fungsional yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat; dan (3) lingkungan fisik (*physical environment*) yaitu ruang tempat berlangsungnya kehidupan dan kegiatan fungsional.

a). Kemudahan Jangkauan (*Proximity*)

Kinerja suatu sistem seperti halnya kinerja unsur tata ruang ditentukan oleh keefektifannya (Dajani, 1978 : 432-438). Secara harfiah 'efektif' merupakan kemampuan pemanfaatan suatu hasil oleh pemakai. Secara ekonomi 'keefektifan' dapat diartikan sebagai indeks yang merefleksikan tingkat konsumsi dari pemenuhan kebutuhan yang dapat disediakan. Semakin besar jumlah orang yang memanfaatkan benda atau kegiatan tertentu, semakin tinggi tingkat keefektifan benda atau kegiatan tersebut. Pada dasarnya pengukuran kinerja dari segi keefektifan ini dilandaskan pada suatu ukuran derajat kemampuan produk untuk dapat memenuhi kebutuhan sebagaimana yang diharapkan.

b). Ketersediaan (*Stock Availability*)

Kinerja pelayanan kota dapat dicerminkan oleh nilai keefektifan ketersediaan sarana dan prasarana pokok baik secara spasial maupun fungsional (*Hatry, 1979 : 5-6*). Nilai-nilai keefektifan pelayanan lingkungan ini didasari oleh pertimbangan ukuran kualitas, yaitu:

- a) Kemudahan (*accessibility*), yaitu kemudahan memperoleh pelayanan dan kemudahan untuk dicapai;
- b) Menyenangkan (*convenient*), yaitu serba mudah dalam memperoleh pelayanan yang memadai dan menyenangkan;
- c) Kenyamanan (*comfort*), yaitu lingkungan yang nyaman dan asri serta terbebas dari kekumuhan dan kemacetan;
- d) Keamanan dan keselamatan (*safety and security*), yaitu lingkungan yang terjamin keamanan dan keselamatan dari berbagai ancaman (kriminalitas, kecelakaan lalu lintas, dan lain-lain);
- e) Kehandalan (*reliability*), yaitu kelengkapan barang kebutuhan, waktu yang sesuai dengan kebutuhan pemakai dan kemudahan memperoleh informasi.

c). Lingkungan Fisik (*physical environment*)

Manfaat unsur-unsur tata ruang dapat ditinjau dari dimensi kerjanya (*performance dimension*) (*Lynch, 1984 : 111-119*). Dimensi kerja ini merupakan suatu karakteristik kinerja yang dapat diidentifikasi secara jelas berdasarkan kualitas bentuk dan tata ruang yang dapat diukur. Pengukuran kinerja ini dapat didasarkan pada wawasan subyektif pengamat yang bersumber dari kemampuan pengamatan penduduk sebagai pihak yang menikmati secara langsung ataupun tidak langsung unsur-unsur tata ruang dengan

menekankan pada bentuk dan tampilan lingkungan fisik sebagai konsekuensi dari keberadaan dan fungsi unsur tata ruang. Pengukuran kinerja tersebut membutuhkan tujuh variabel yang meliputi (*ibid*, 1984 : 118):

1. Vitalitas (*vitality*), yaitu taraf keadaan dimana pola tata ruang perumahan/permukiman menunjang fungsi-fungsi vital termasuk kebutuhan biologis dan kemampuan perilaku manusia;
2. Rasa (*sense*), yaitu suatu taraf keadaan dimana tata ruang perumahan/permukiman dapat dikenali dan dirasakan secara jelas dan dapat dibedakan dan distrukturkan secara mental dalam waktu dan ruang oleh penghuninya. Selain itu juga merupakan suatu taraf keadaan dimana struktur mental berkaitan dengan nilai dan konsep kesesuaian antara lingkungan, pengamatan, dan kemampuan mental serta tatanan budaya masyarakatnya;
3. Kemantapan (*fit*), yaitu taraf keadaan dimana pola tata ruang dan kapasitas ruang, serta jaringan dan kelengkapannya di dalam perumahan/permukiman sesuai dengan pola dan kuantitas tindakan yang biasa dilakukan oleh masyarakat atau yang bermaksud melakukan tindakan kegiatan. Dalam hal ini termasuk tatanan perilaku masyarakat dan kemampuan beradaptasi di dalamnya;
4. Keterhubungan (*access*), yaitu kemampuan penghuni untuk saling berhubungan satu sama lain, dengan tempat beraktivitas, tempat berbagai sumber daya, tempat pelayanan/jasa, tempat sumber informasi, dan berbagai tempat lainnya;
5. Pengendalian (*control*), yaitu suatu taraf keadaan dimana penggunaan perhubungan ke berbagai ruang dan aktivitas, pengembangan, perbaikan, penyesuaian, dan pengelolaannya dapat dikendalikan oleh mereka yang memakainya, bekerja, hingga di dalamnya;

6. Efisiensi (*efficiency*), yaitu biaya berdasarkan semua hal yang dinilai, untuk membangun dan memelihara perumahan/permukiman untuk segala taraf pencapaian ke lima variabel di atas;
7. Keadilan (*justice*) yang dapat diartikan sebagai pemerataan, yaitu suatu cara dimana keuntungan dan pembiayaan pembangunan lingkungan perumahan/permukiman terdistribusikan diantara masyarakat sesuai dengan hakekat pemerataan, kebutuhan, nilai intrinsik, kemampuan membayar, usaha yang dikeluarkan, dan kontribusi atau kewenangan.

2.1.1. Pengadaan Perumahan

Fasilitas hunian atau *shelter* merupakan kebutuhan yang sangat mendasar bagi kesejahteraan fisik, psikologi, social dan ekonomi penduduk di seluruh negara, baik di daerah perkotaan maupun pedesaan. Perumahan merupakan indikator dari kemampuan suatu negara dalam memenuhi salah satu kebutuhan pokok penduduknya. Kondisi fasilitas hunian atau perumahan yang tidak memadai atau tidak dapat memenuhi kebutuhan pokok yang sangat diperlukan untuk menopang hidup, merupakan pertanda dari kekacauan ekonomi maupun politik. Demikian pula perumahan yang tidak mencukupi dan tidak memberikan jaminan keamanan, akan mengarah pada ketidakstabilan ekonomi dan politik, yang akan menghambat pembangunan ekonomi (Habitat, 1990).

Turner (1972) menyatakan bahwa pada dasarnya ada 3 (tiga) prinsip pokok pembangunan suatu perumahan, yaitu :

1. Yang terpenting dari hunian bukan pada apanya, melainkan dari akibat yang ditimbulkannya terhadap penghuninya;

2. Perumahan tidak lagi dipandang sebagai produk akhir, tetapi proses yang berkembang;
3. Ketidaktepatan dalam pembangunan perumahan akan dapat lebih ditolerir apabila hal ini menjadi tanggungjawab pihak penghuni dibanding pihak lain.

Sementara itu tolak ukur pembangunan perumahan ditentukan oleh 3 (tiga) faktor utama yang meliputi :

1. Nilai perumahan (*the value of housing*);
2. Ekonomi dari perumahan (*housing economic*); dan
3. Kewenangan terhadap perumahan (*authority over housing*).

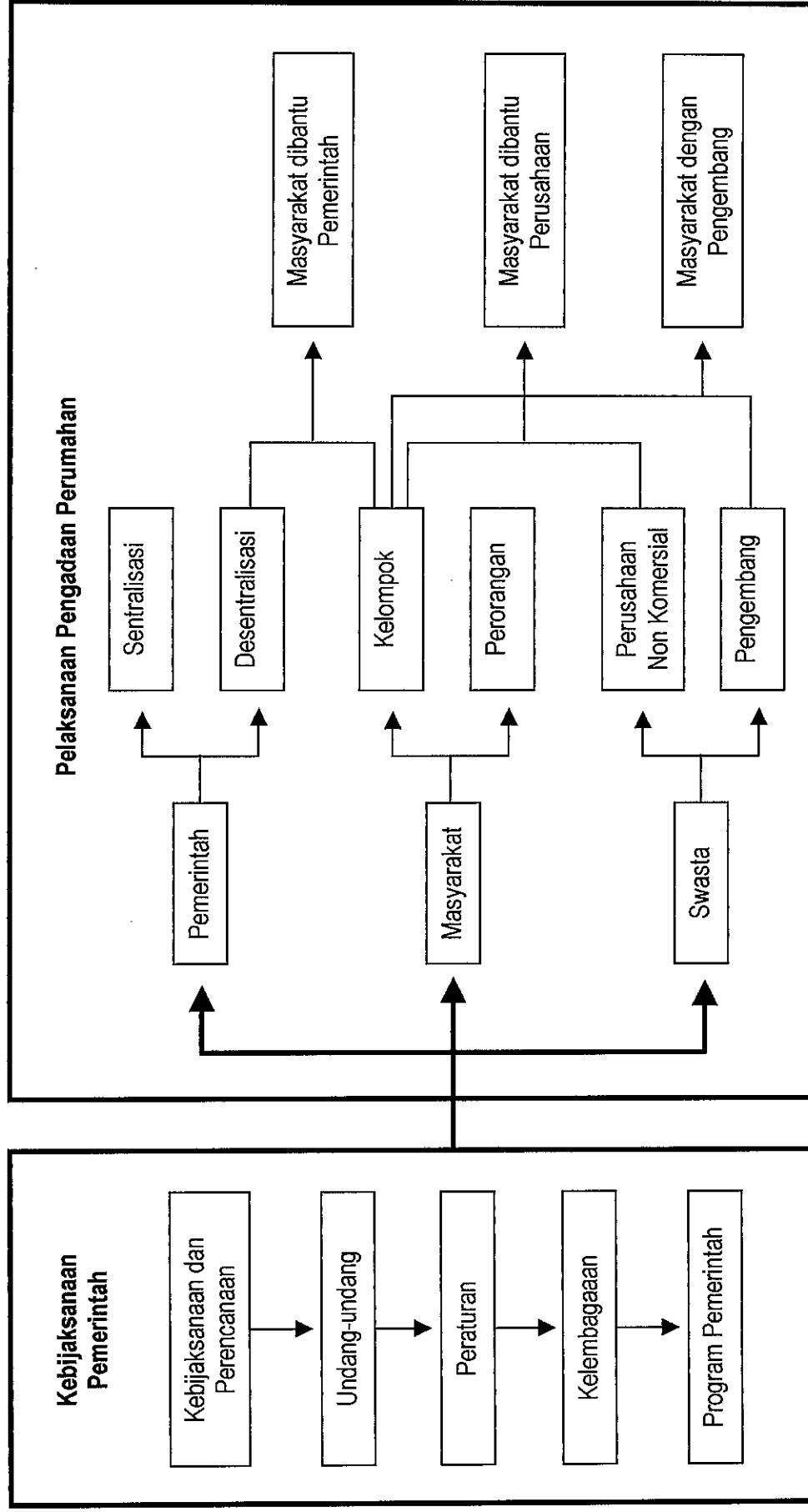
Secara garis besar pengadaan perumahan kota bagi masyarakat dipengaruhi oleh dua aspek. Pertama, aspek kebijaksanaan, menyangkut pembuatan kebijaksanaan pemerintah, undang-undang, peraturan, kelembagaan dan program pemerintah di bidang perumahan. Kedua, aspek pelaksanaan atau kegiatan-kegiatan yang bersifat mikro, menyangkut organisasi pelaksanaan, dana, pengadaan lahan matang atau kapling siap bangun dan pelaksanaan pembangunan perumahannya sendiri (Panudju, 1999).

Pihak yang berpotensi untuk melaksanakan pengadaan perumahan bagi masyarakat dalam suatu negara pada dasarnya adalah dari sektor pemerintah, masyarakat, dan swasta. Dalam pelaksanaan pengadaan perumahan oleh sektor pemerintah, pengambilan keputusan dapat dilaksanakan secara sentralisasi atau secara desentralisasi. Sedangkan pelaksanaan pengadaan perumahan oleh kelompok-kelompok masyarakat dapat dilakukan melalui koperasi, yayasan, dan bentuk organisasi lainnya, atau oleh anggota masyarakat secara perorangan. Pelaksanaan pengadaan perumahan oleh sektor swasta dapat dilakukan oleh perusahaan-perusahaan swasta untuk memenuhi kebutuhan staf dan karyawannya tanpa

ada maksud untuk mendapatkan keuntungan komersial atau oleh perusahaan pengembang swasta dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan komersial.

Di samping itu, masih ada gabungan atau kerjasama antara ketiga sektor tersebut, misalnya kelompok masyarakat bekerjasama dengan Pemerintah, dengan perusahaan swasta atau dengan perusahaan pengembang swasta. Peran pemerintah sendiri dalam upaya pengadaan perumahan antara lain : (1). Sebagai pembuat kebijaksanaan strategi dan program pengadaan perumahan secara nasional; (2). Sebagai *provider*, yakni sebagai pengambil keputusan dan penanggungjawab atas pengadaan perumahan; (3). Sebagai *enabler*, yakni fasilitator untuk memberdayakan masyarakat (*ibid*, 1999).

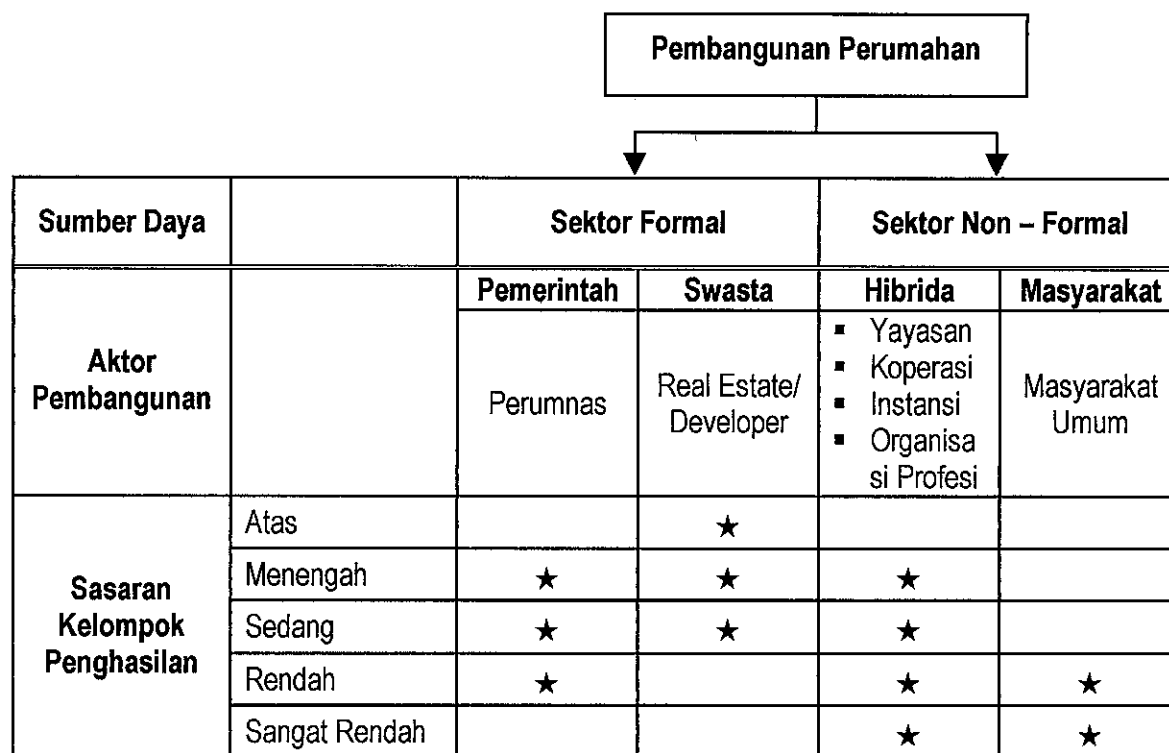
Secara diagramatis hubungan antara kebijaksanaan pemerintah dengan pelaksanaan pengadaan perumahan kota dapat dilihat pada gambar berikut :



GAMBAR 2.10.
HUBUNGAN ANTARA KEBIJAKSANAAN PEMERINTAH DENGAN PELAKSANAAN PENGADAAN PERUMAHAN

Sumber : Panudju, 1999.

Budihardjo (1998), menyatakan bahwa pembangunan perumahan yang dilaksanakan di Indonesia pada dasarnya telah dilakukan/diadakan oleh tiga pihak yang berkepentingan, yaitu Pemerintah, Swasta (pengembang perumahan), dan masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat pada diagram berikut ini:



GAMBAR 2.11.
DIAGRAM KERANGKA PEMBANGUNAN/PENGADAAN PERUMAHAN

Sumber : Budihardjo, 1998

Berdasarkan diagram pada gambar di atas terlihat bahwa pelaksana (aktor) pembangunan perumahan dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu kelompok Formal dan Non – formal.

1. Kelompok Formal, terdiri dari para pengembang yang secara formal tercatat dan bergerak dalam bidang pembangunan perumahan. Kelompok ini terdiri dari pengembang pemerintah (seperti Perum Perumnas, atau perusahaan lain yang dimiliki oleh pemerintah).

2. Kelompok Non – Formal, terdiri dari lembaga-lembaga kemasyarakatan yang bergerak di dalam pembangunan perumahan, dan anggota masyarakat itu sendiri yang membangun rumah secara mandiri.

Di samping itu, ada juga kelompok yang menjadi sasaran dari pembangunan suatu perumahan, yaitu :

1. Kelompok Formal, terdiri dari masyarakat pengguna yang membeli rumah yang dibangun oleh para pengembang formal, yang biasanya terdiri dari masyarakat kelas atas, menengah, sedang, dan rendah.
2. Kelompok Non – Formal, terdiri dari masyarakat pengguna yang membeli rumah yang dibangun oleh para pengembang non-formal atau oleh masyarakat itu sendiri.

Sementara itu, *Turner* (1972), menyatakan bahwa pada prinsipnya ada dua sistem atau cara pembangunan :

- Sistem pembangunan formal, yaitu cara penyediaan perumahan dimana perencanaannya, pelaksanaannya, dan pengelolaannya dilakukan oleh pihak pengembang yang biasanya merupakan bentuk perumahan massal (*mass production*) dengan menggunakan standar baku yang ideal.
- Sistem pembangunan non-formal, yaitu cara penyediaan perumahan dimana perencanaannya, pelaksanaannya, dan pengelolaannya dilakukan sesuai dengan aspirasi penghuninya atau lembaga non formal yang biasanya pembangunannya tanpa mengikuti standar baku dan bangunan sesuai dengan tingkat kebutuhannya.

2.2 Sikap Dan Perilaku Masyarakat Dalam Memilih Perumahan

2.2.1 Sikap Dalam Memilih Perumahan

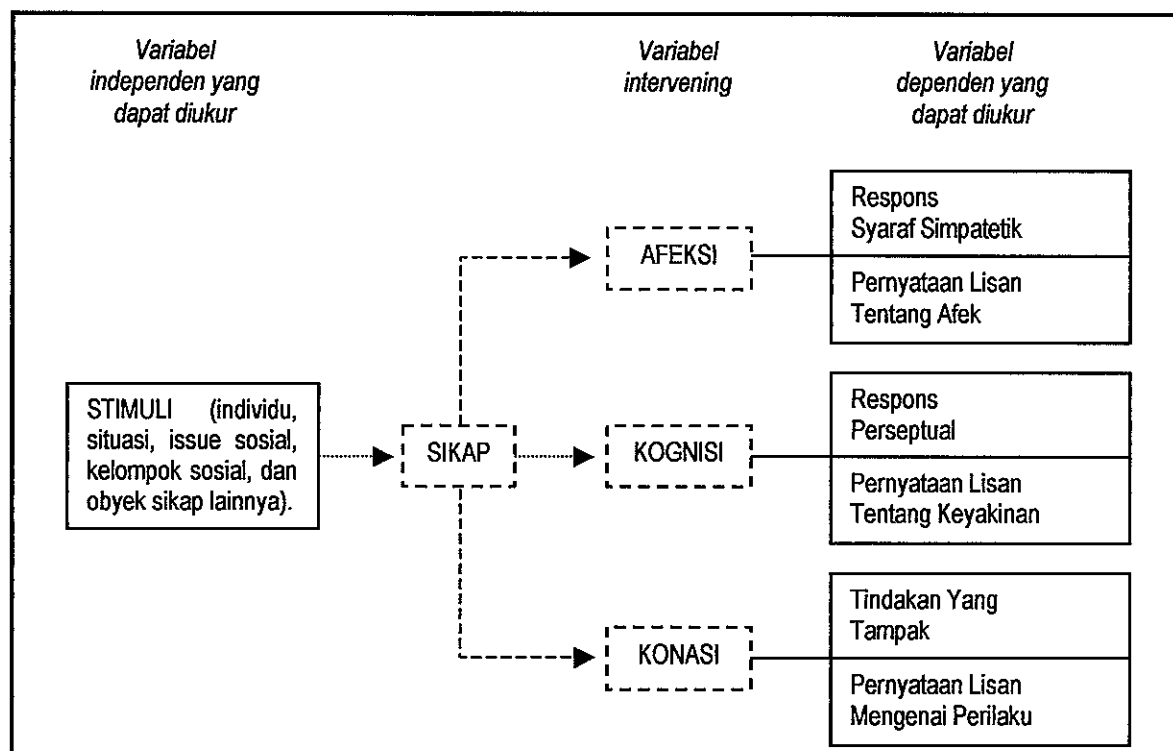
2.2.1.1 Definisi Umum Sikap

Sikap (*attitude*) terhadap suatu obyek adalah perasaan yang mendukung atau memihak (*favaourable*) maupun perasaan tidak mendukung atau tidak memihak (*Unfavourable*) pada obyek tersebut (Berkowitz, 1972). Secara lebih spesifik, sikap dapat diformulasikan sebagai '*derajat afek positif atau afek negatif terhadap suatu obyek psikologis*' (Edwards, 1975).

Selain itu, sikap dapat juga didefinisikan sebagai '*suatu pola perilaku, tendensi atau kesiapan antisipatif, predisposisi untuk menyesuaikan diri dalam situasi sosial, atau secara sederhana, sikap adalah respon terhadap stimuli sosial yang telah terkondisikan*' (Allen, Guy, & Edgley, 1980), dan sebagai '*keteraturan tertentu dalam hal perasaan (afeksi), pemikiran (kognisi), dan predisposisi tindakan (konasi) seseorang terhadap suatu aspek di lingkungan sekitarnya*' (Secord & Backman, 1964).

Sikap seseorang terhadap suatu obyek selalu berperanan sebagai perantara antara responsnya dan obyek yang bersangkutan. Respons dapat diklasifikasikan dalam tiga macam, yaitu respons kognitif (respons perseptual dan pernyataan mengenai apa yang diyakini), respons afektif (respons syaraf simpatetik dan pernyataan afeksi), serta respons perilaku atau konatif (respons berupa tindakan dan pernyataan mengenai perilaku). Masing-masing klasifikasi respons ini berhubungan dengan ketiga komponen sikapnya.

Sikap merupakan suatu konstruk multidimensional yang terdiri atas kognisi, afeksi, dan konasi. Sekalipun kesemua komponen berada pada suatu kontinum evaluatif, akan tetapi pernyataan masing-masing dapat berbeda (Ajzen, 1988).



GAMBAR 2.12.
KONSEPSI SKEMATIK MENGENAI SIKAP

Sumber : Ajzen, 1988

2.2.1.2 Sikap, Nilai, dan Opini

Nilai (*value*) dan opini (*opinion*) atau pendapat sangat erat berkaitan dengan sikap, bahkan kedua konsep tersebut seringkali digunakan dalam definisi-definisi mengenai sikap. Opini merupakan pernyataan sikap yang sangat spesifik atau sikap dalam arti sempit. Opini tersebut didasari oleh sikap yang sudah mapan akan tetapi lebih bersifat situasional dan temporer (Azwar, 2002).

Sementara itu, nilai merupakan disposisi yang lebih luas dan sifatnya lebih mendasar. Nilai berakar lebih dalam dan karenanya lebih stabil dibandingkan sikap individu dan merupakan bagian dari kepribadian. Sikap bersifat evaluatif dan berakar pada nilai yang dianut dan terbentuk dalam kaitannya dengan suatu obyek (*ibid*, 2002).

2.2.1.3 Struktur Sikap

Berdasarkan skema triadik, struktur sikap terdiri atas tiga komponen yang saling menunjang, yaitu komponen kognitif (*cognitive*), komponen afektif (*affective*), dan komponen konatif (*conative*).

Komponen kognitif merupakan representasi apa yang dipercayai oleh individu pemilik sikap, komponen afektif merupakan perasaan yang menyangkut aspek emosional, dan komponen konatif merupakan aspek kecenderungan berperilaku tertentu sesuai dengan sikap yang dimiliki oleh seseorang.

Mann (1969) menjelaskan bahwa komponen kognitif berisi persepsi, kepercayaan, dan stereotipe yang dimiliki individu mengenai sesuatu. Seringkali komponen kognitif ini disamakan dengan pandangan (opini), terutama apabila menyangkut masalah isu atau problem yang kontroversial. Komponen afektif merupakan perasaan individu terhadap obyek sikap dan menyangkut masalah emosi. Aspek emosional inilah yang biasanya berakar paling dalam sebagai komponen sikap dan merupakan aspek yang paling bertahan terhadap pengaruh-pengaruh yang mungkin akan mengubah sikap seseorang. Komponen konatif merupakan komponen perilaku yang berisi tendensi atau kecenderungan untuk bertindak atau untuk bereaksi terhadap sesuatu dengan cara-cara tertentu.

2.2.1.4 Pengukuran Sikap

Aspek penting dalam memahami sikap dan perilaku manusia adalah masalah pengungkapan (*assessment*) atau pengukuran (*measurement*) sikap. Sikap yang merupakan respons evaluatif yang dapat berbentuk positif dan negatif mengandung adanya preferensi atau rasa suka-tidak suka terhadap sesuatu sebagai obyek sikap. Sekilas tampak bahwa sikap hanya berjalan pada satu dimensi kontinum afektif, namun sesungguhnya sikap dapat dipahami lebih dari sekedar seberapa favorabel atau seberapa tidak favorabelnya perasaan

seseorang, dan lebih dari sekedar seberapa positif atau seberapa negatifnya. Sikap dapat diungkapkan dan dipahami dari dimensinya yang lain (Azwar, 2002).

Sax (1980) menunjukkan beberapa karakteristik (dimensi) sikap yaitu : arah, intensitas, keluasan, konsistensi, dan spontanitas. Sikap mempunyai arah, artinya sikap terpilah pada dua arah yaitu positif (setuju, mendukung, memihak) dan negatif (tidak setuju, tidak mendukung, tidak memihak). Sikap mempunyai intensitas, artinya kedalaman atau kekuatan sikap terhadap sesuatu belum tentu sama walaupun arahnya mungkin tidak berbeda. Sikap mempunyai keluasan, maksudnya kesetujuan atau ketidaksetujuan terhadap suatu obyek sikap dapat mengenai hanya aspek yang sedikit dan sangat spesifik, akan tetapi dapat pula mencakup banyak sekali aspek yang ada pada obyek sikap. Sikap juga mempunyai konsistensi, maksudnya adalah kesesuaian antara pernyataan sikap yang dikemukakan dengan responsnya terhadap obyek sikap termaksud. Konsistensi sikap selain dapat diperlihatkan oleh kesesuaian sikap antar waktu juga dapat diperlihatkan oleh tidak adanya kebimbangan dalam bersikap. Konsistensi dalam bersikap tidak sama tingkatannya pada setiap diri individu dan setiap obyek sikap. Karakteristik sikap yang terakhir adalah spontanitasnya, yaitu menyangkut sejauhmana kesiapan individu untuk menyatakan sikapnya secara spontan. Sikap dikatakan memiliki spontanitas yang tinggi apabila dapat dinyatakan secara terbuka tanpa harus melakukan pengungkapan atau desakan lebih dulu agar individu mengemukakannya.

2.2.2. Perilaku Dalam Memilih Perumahan

Perilaku manusia (*human behavior*) merupakan reaksi yang dapat bersifat sederhana maupun bersifat kompleks. Salah satu karakteristik reaksi perilaku manusia yang menarik adalah sifat diferensialnya, yaitu satu stimulus dapat menimbulkan lebih dari

satu respons yang berbeda dan beberapa stimulus yang berbeda dapat saja menimbulkan satu respon yang sama.

Kurt Lewin (1951) dalam *Brigham* (1991) merumuskan satu model hubungan perilaku yang mengatakan bahwa perilaku (**B**) adalah fungsi karakteristik individu (**P**) dan lingkungan (**E**), yaitu :

$$B = f(P, E)$$

Karakteristik individu meliputi berbagai variabel motif, nilai-nilai, sifat kepribadian, dan sikap yang saling berinteraksi satu sama lainnya dan kemudian berinteraksi pula dengan faktor-faktor lingkungan dalam menentukan perilaku, bahkan kadang-kadang kekuatannya lebih besar daripada karakteristik individu. Hal inilah yang menjadikan prediksi perilaku lebih kompleks.

Untuk dapat memahami dan memprediksi perilaku, *Icek Ajzen & Martin Fishbein* (1980) dalam *Brehm & Kassir* (1990), mengemukakan Teori Tindakan Beralasan (*theory of reasoned action*). Dengan mencoba melihat antecedent penyebab perilaku volisional (perilaku yang dilakukan atas kemauan sendiri), teori ini didasarkan pada asumsi-asumsi :
a). bahwa manusia umumnya melakukan sesuatu dengan cara-cara yang masuk akal; b). bahwa manusia mempertimbangkan semua informasi yang ada; c). bahwa secara eksplisit maupun implisit manusia memperhitungkan implikasi tindakan mereka.

Teori Tindakan Beralasan mengatakan bahwa sikap mempengaruhi perilaku lewat suatu proses pengambilan keputusan yang teliti dan beralasan, dan dampaknya terbatas hanya pada tiga hal. *Pertama*, perilaku tidak banyak ditentukan oleh sikap umum tapi oleh sikap yang spesifik terhadap sesuatu. *Kedua*, perilaku dipengaruhi tidak hanya oleh sikap tapi juga oleh norma-norma subyektif (*subjective norms*), yaitu keyakinan kita mengenai

apa yang orang lain inginkan agar kita perbuat. *Ketiga*, sikap terhadap suatu perilaku bersama norma-norma subyektif membentuk suatu intensi/niat untuk berperilaku tertentu.

Teori perilaku beralasan kemudian diperluas dan dimodifikasi oleh *Ajzen* (1988) menjadi Teori Perilaku Terencana (*theory of planned behavior*) dimana kerangka pemikirannya untuk mengatasi kontrol volisional yang belum lengkap. Inti teori ini berada pada faktor intensi perilaku, namun determinan intensinya tidak hanya dua (sikap terhadap perilaku yang bersangkutan dan norma-norma subyektif) melainkan tiga dengan diikutsertakannya aspek kontrol perilaku yang dihayati (*perceived behavioral control*).

Dalam teori perilaku terencana, keyakinan-keyakinan berpengaruh pada sikap terhadap perilaku tertentu, pada norma-norma subyektif, dan pada kontrol perilaku yang dihayati. Ketiga komponen ini berinteraksi dan menjadi determinan bagi intensi yang pada gilirannya akan menentukan apakah perilaku yang bersangkutan akan dilakukan atau tidak. Keyakinan mengenai perilaku apa yang bersifat normatif (yang diharapkan oleh orang lain) dan motivasi untuk bertindak sesuai dengan harapan normatif tersebut membentuk norma subyektif dalam diri individu. Kontrol perilaku ditentukan oleh pengalaman masa lalu dan perkiraan individu mengenai seberapa sulit atau mudahnya untuk melakukan perilaku yang bersangkutan.

Teori perilaku terencana, diantara berbagai keyakinan yang pada akhirnya akan menentukan intensi dan perilaku tertentu adalah keyakinan mengenai tersedia-tidaknya kesempatan dan sumber yang diperlukan (*Ajzen*, 1988). Keyakinan ini dapat berasal dari pengalaman dengan perilaku yang bersangkutan di masa lalu, dapat juga dipengaruhi oleh informasi tak langsung mengenai perilaku itu, dan dapat juga dipengaruhi oleh faktor-faktor lain yang mengurangi atau menambah kesan kesukaran untuk melakukan perbuatan yang bersangkutan.

2.3 Persepsi dan Motivasi Dalam Memilih Perumahan

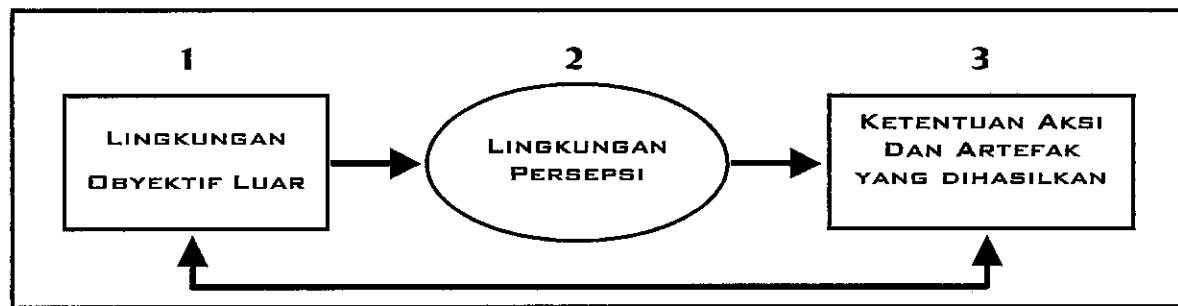
2.3.1 Persepsi Dalam Memilih Perumahan

2.3.1.1 Definisi Umum Persepsi

Dalam memahami proses pengambilan keputusan, langkah awal yang perlu dimengerti adalah pengetahuan tentang persepsi, kognisi, lingkungan psikolo, peta mental, citra (*image*), dan sikap (*attitude*). Menurut Dietvorst dalam Daldjoeni (1997), persepsi merupakan fungsi psikologis yang memungkinkan individu untuk mengamati rangsangan inderawi dan mengubahnya menjadi pengalaman yang berkaitan secara tertata. Kognisi adalah suatu pengertian yang lebih luas daripada persepsi, ini bertalian dengan proses-proses psikologis sehingga orang mampu mendapatkan informasi, mengumpulkannya, menggunakannya, dan mengolahnya. Lingkungan psikolo merupakan model batiniah dari dunia luar dan jumlah dari peta-peta mental. Sedangkan peta mental itu sendiri merupakan pencerminan dari struktur keruangan suatu wilayah di dalam otak manusia. Citra (*image*) adalah gambaran yang dimiliki orang mengenai suatu wilayah yang isinya mencakup ciri-ciri spasial dan juga non-spasial seperti sosial, politik, dan ekonomi. Sementara itu yang dimaksud dengan sikap (*attitude*) adalah kondisi kejiwaan seseorang yang permanen dalam menghadapi aspek-aspek tertentu dari dunia pengalamannya.

Persepsi, merupakan proses yang harus dilalui oleh seseorang dalam memilih, menerima, mengorganisasi, dan melakukan interpretasi lingkungannya (Haryadi 1995). Dengan demikian seseorang dalam menhadapi lingkungan, sifat, dan isi perilakunya tergantung dari apa yang disebut *phenomenal environment* atau *behavioural environment*. Persepsi merupakan salah satu aspek yang bersyarat untuk menjadi alat yang tepat dalam menentukan perilaku ekonomi, sosial, dan politik (Daldjoeni, 1997).

Gambaran mengenai proses pengkajian persepsi dapat dilihat pada bagan berikut:



GAMBAR 2.13.
BAGAN PENGKAJIAN PERSEPSI

Sumber : Daldjoeni, 1997

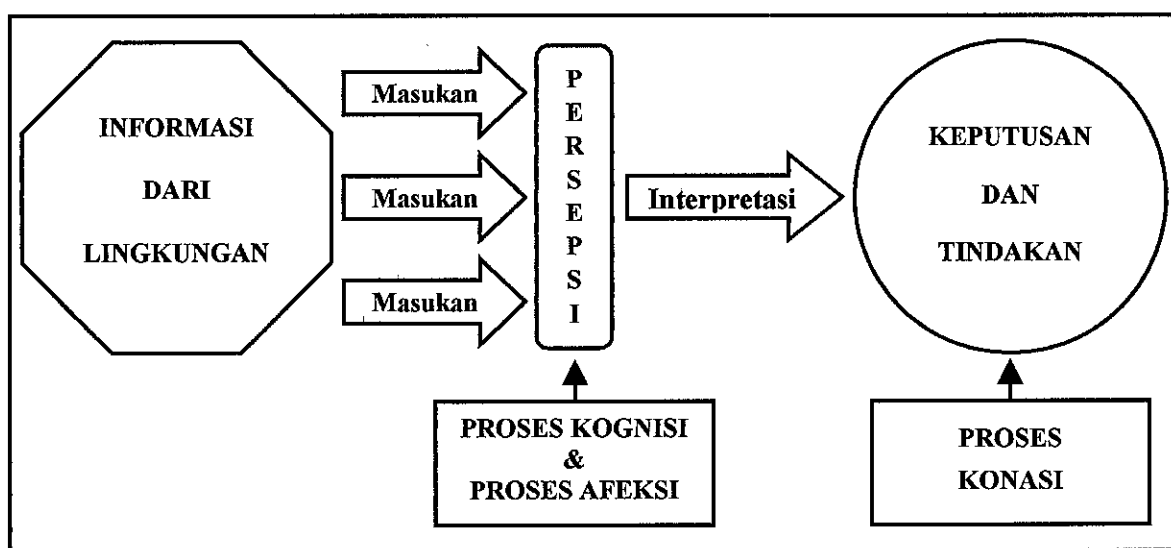
Lingkungan obyektif bagian luar (*external objective environment*) terdiri atas segala unsur dari dunia alami dan dunia ciptaan manusia yang relevan bagi situasi yang khusus. Dunia obyektif ini dianggap sebagai suatu realitas yang tak tergantung dari seseorang atau sekelompok manusia. Di dalam dunia real ini dimana kita mendapatkan pesan-pesan secara langsung melalui pancaindera kita maupun yang secara tak langsung dari orang lain. Berdasarkan bagan di atas, seseorang (2), dipandang sebagai penghubung aktif antara lingkungan spasial (1) dan perilaku spasial (3). Lingkungan obyektif di luar akan menciptakan lingkungan persepsi pada diri seseorang untuk mendasari berbagai kegiatannya. Sehingga jika diurut dari kiri ke kanan, maka (1) sanksi dari stimuli ekstern yang menimbulkan (2) persepsi terhadap lingkungan yang menghasilkan komisi dengan citra dan peta mental pada diri seseorang untuk dijadikan dasar dari (3) evaluasi dan pengambilan keputusan (*Dietvorst dalam Daldjoeni, 1997*).

2.3.1.2 Persepsi Lingkungan (*Environment Perception*)

Persepsi terhadap lingkungan atau *environmental perception* adalah interpretasi tentang suatu *setting* (ruang) oleh individu, didasarkan atas latar belakang budaya, nalar, dan pengalaman individu tersebut. Setiap individu, dengan demikian akan mempunyai persepsi lingkungan yang berbeda karena latar belakang budaya, nalar, serta

pengalamannya yang berbeda. Namun demikian, masih dimungkinkan adanya beberapa kelompok individu akan mempunyai kecenderungan persepsi yang sama atau mirip karena kemiripan latar belakang budaya, nalar, serta pengalamannya. Di dalam kajian arsitektur lingkungan dan perilaku, konsep ini menjadi sangat dominan karena lebih menekankan pada ragam dan kesamaan *environmental perception* beberapa individu atau beberapa kelompok individu.

Apabila kita berbicara mengenai persepsi lingkungan berarti kita berbicara tentang proses kognisi (*cognitive*), afeksi (*affective*), serta konasi (*conative*) seseorang atau sekelompok orang terhadap lingkungan. Proses kognisi meliputi proses penerimaan (*perceiving*), pemahaman (*understanding*), dan pemikiran (*thinking*) tentang suatu lingkungan. Proses afeksi meliputi proses perasaan (*feeling*) dan emosi (*emotions*), keinginan (*desires*), serta nilai-nilai (*values*) tentang lingkungan. Sementara proses konasi meliputi munculnya tindakan, perlakuan terhadap lingkungan sebagai respon dari proses kognisi dan afeksi. Keseluruhan proses ini akan menghasilkan apa yang disebut *perceived environment* atau lingkungan yang terpersepsikan (Haryadi, 1995).



GAMBAR 2.14.
BAGAN PERSEPSI LINGKUNGAN

Sumber : Haryadi, 1995

Menurut *R.J. Johnston* dalam *Daldjoeni* (1997), persepsi lingkungan (*environment perception*) ini dapat dimengerti dalam model lima tahap tanggapan manusia dalam rangka bertindak atau menangani lingkungan. Lima tahap yang di maksud adalah :

1. Suatu respon *afektif*, yang dekat dengan emosi *topofilia* yang secara asasi mencakup respon global terhadap pengaturan lingkungan, berdasarkan pencarian pengalaman secara emosional.
2. Suatu respon *orientatif*, berupa pemetaan awal dari lingkungan dalam peristilahan gambar positif dan negatif untuk menyajikan jalan keluar maupun penggalian eksplorasi lebih lanjut.
3. Suatu respon *kategoris*, yang dipakai dalam analisis pemahaman lingkungan : ini mengakibatkan pengembangan taksonomi rangsangan perseptual dari jenis idiosinkratik yang lebih dibentuk oleh pengalaman pribadi daripada rangsangan dari luar.
4. Suatu respon *sistematis*, dimana jalannya berbagai peristiwa yang dapat diramalkan, diidentifikasi dan dipisahkan dari penanganan lingkungan secara kausal.
5. Suatu respon yang *manipulatif*, lewat itu terjadi keterlibatan banyak pihak dengan lingkungan yang bertujuan mengatur kembali, mengubah, dan mengeksploitasi potensinya.

Semua penjelasan mengenai persepsi di atas, menegaskan bahwa setiap orang dapat mempunyai gambaran bentuk lingkungan yang berbeda-beda, tergantung dari proses persepsinya masing-masing. Demikian halnya dalam proses pemilihan perumahan atau permukiman, seseorang akan mempunyai persepsi yang berbeda-beda terhadap suatu kondisi perumahan atau permukiman antara satu sama yang lainnya. Kemungkinan berdasarkan persepsinya masing-masing, ada yang melihat dari sisi fisiknya, lingkungannya, atau sosialnya.

2.3.2. Motivasi Dalam Memilih Perumahan

Motivasi merupakan dasar dari seluruh aktivitas seseorang. Motivasi berasal dari kata dalam bahasa latin "*movere*" yang berarti bergerak (*to move*) yang pada dasarnya mengacu pada proses-proses yang menggerakkan seseorang untuk berlaku/bertindak dengan cara-cara tertentu. Motivasi ini juga berkaitan dengan bagaimana perilaku dimulai, perilaku mendapatkan energi, dan bagaimana perilaku diarahkan serta dihentikan (Supratiknya, 1993).

Wilkie dalam Supratiknya (1993) menyatakan ada sepuluh karakteristik kunci dari motivasi seseorang, yaitu :

1. Motivasi mempunyai dua komponen utama, yaitu energi dan arah. Energi mengacu pada kenyataan bahwa semua perilaku seperti : berpikir, melihat, bergerak, dan sebagainya memerlukan suplai energi internal dari diri kita sendiri. Arah diperlukan untuk menetapkan tujuan dari energi yang ada di dalam diri kita ke dalam perilaku-perilaku yang produktif dan menarik, serta mengarahkan kepada kita untuk bertindak secara efisien.
2. Motif-motif seseorang dalam berperilaku tidak dapat diamati, akan tetapi dari perilakunya kita mencoba untuk menyimpulkan motif apa yang menyebabkan adanya perilaku tersebut. Ada dua motif yang penting dalam hal ini, yaitu keterusterangan dan ketidakterusterangan/ketersembunyian. Terus terang mengandung arti bahwa penghuni mempedulikan alasan-alasan di balik perilakunya, sedangkan ketidakterusterangan/ketersembunyian mengandung arti bahwa seseorang tidak mempedulikan apakah motif itu ada atau tidak.
3. Penghuni dikendalikan oleh pengurangan tegangan dimana perasaan tegang akan timbul bila terjadi suatu keadaan ketidakseimbangan. Apabila ketegangan ini

meningkat, tingkat kejiwaan (psikologis) seseorang tidak akan menjadi nyaman (*discomfort*), dan energi diperlukan untuk mengurangi ketegangan ini.

4. Penghuni dimotivasi oleh kekuatan internal, yaitu kekuatan yang berasal dari dalam diri sendiri dan kekuatan eksternal, yaitu yang berasal dari lingkungan. Pemikiran ini didasari oleh teori medan *Kurt Lewin* (1930) yang menyatakan bahwa perilaku merupakan fungsi dari diri sendiri dan dari lingkungan secara bersama-sama.
5. Motif seseorang mempunyai valensi. Valensi dalam ini adalah suatu obyek, misalnya suatu produk yang menjadi perhatian orang. Suatu valensi bersifat negatif bila tidak dapat menarik perhatian seseorang.
6. Penghuni dimotivasi untuk mencapai sasaran. Pemikiran ini didasari oleh teori harapan x nilai yang merupakan perluasan dari konsep-konsep Lewin. Pendekatan harapan x nilai menekankan pada bagaimana sasaran mengarahkan perilaku-perilaku spesifik. Kekuatan dari kecenderungan untuk bertindak dengan suatu cara tertentu tergantung pada harapan, yangmana tindakan tersebut akan diikuti oleh seseorang dan nilai dari konsekuensi terhadap individu.
7. Seseorang mempunyai rasa "haus" akan perubahan. Kadang-kadang seseorang akan mencari ketegangan daripada menghindarinya. Seseorang tidak hanya akan memecahkan masalah ketegangan dengan suatu cara seefektif mungkin, tapi juga akan menikmati stimulan yang menyebabkan ketegangan, bahkan bila ketegangan tersebut sangat rendah, ia akan menaikkan stimulan untuk mengurangi ketegangan dalam sistemnya. Sebagai contoh, seseorang yang mempunyai keinginan untuk menikmati suatu lingkungan perumahan yang baru akan membeli rumah yang baru dan menjual yang lama.

8. Motivasi seseorang mencerminkan perbedaan individu. Pada kenyataannya keinginan seseorang berbeda antara satu dengan yang lainnya, baik dalam hal apa, dimana, dan bagaimana mereka akan menghuni sebuah rumah. Perbedaan ini disebabkan oleh faktor-faktor eksternal, seperti penghasilan, umur, dan tekanan-tekanan sosial lainnya. Disamping itu juga dipengaruhi oleh preferensi yang berbeda dari masing-masing orang.
9. Seseorang yang menginginkan peringkat. Seseorang yang termotivasi untuk bertindak lebih daripada sekedar mencari dan mendapatkan sebuah tempat tinggal (rumah), tetapi juga termotivasi untuk mengerti dunianya. Hal ini diartikan bahwa mereka secara tetap memperkirakan tanggungjawab atau sebab-sebab dari kejadian-kejadian yang bervariasi. Proses memperkirakan sebab ini disebut *atribusi*. Atribusi ini tergantung dari faktor-faktor yang mempengaruhinya, misalnya populernya suatu lingkungan karena tingkat keamanan dan kenyamanannya. Atribut ini juga penting setelah seseorang menghuni huniannya, untuk mengevaluasi kinerja suatu tata ruang.
10. Seseorang dipandu oleh hirarki kebutuhan. Ada tiga hal penting di sini, yaitu :
 - a. Kebutuhan berada dalam satu hirarki;
 - b. Kebutuhan dapat diidentifikasi;
 - c. Perilaku seseorang diturunkan dari kebutuhan.

2.4 Identifikasi Faktor Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan

Bertitik tolak dari beberapa teori dan pandangan yang telah disebutkan di atas, maka dapat dibuat suatu rangkuman tentang preferensi masyarakat dalam memilih dan menentukan tempat tinggal/perumahan. Preferensi tersebut dapat dibentuk dari dua faktor umum yaitu faktor Internal dan faktor Eksternal.

Faktor internal merupakan faktor yang terdapat di dalam setiap individu dalam masyarakat yang membentuk dan melatarbelakangi keinginannya terhadap tempat tinggalnya. Sementara itu, faktor eksternal merupakan faktor yang dimiliki oleh suatu lingkungan yang menyebabkan individu tertarik dengan lingkungan tersebut. Berdasarkan teori-teori yang telah disebutkan di atas, maka dapat dirangkum faktor-faktor penentu preferensi masyarakat dalam memilih/menentukan suatu perumahan dalam tabel berikut :

TABEL II.2.
RANGKUMAN FAKTOR-FAKTOR PENENTU PEMILIHAN
LOKASI PERUMAHAN

No.	Faktor Internal	Faktor Eksternal	Referensi
1.	<ul style="list-style-type: none"> • Biaya hidup langsung/tidak langsung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kondisi fisik bangunan; • Lokasi; • Suasana lingkungan; • Tetangga sekitar; • Fasilitas & pelayanan sosial. 	<ul style="list-style-type: none"> • Budihardjo, 1998.
2.	<ul style="list-style-type: none"> • Usia; • Latar belakang sosial; • Kepercayaan (agama); • Latar belakang etnis. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kenyamanan lingkungan; • aksesibilitas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Golledge & Stimson, 1987.
3.	<ul style="list-style-type: none"> • Sosial – Ekonomi; 	<ul style="list-style-type: none"> • Fisik lingkungan; • Kelas Sosial – Etnis. 	<ul style="list-style-type: none"> • Yeates & Gumer, 1980.
4.	<ul style="list-style-type: none"> • Demografi; • Sosial – Ekonomi. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ketidakpuasan terhadap tempat tinggal yang lama; • Pengaruh dari kondisi perumahan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Morris & Winter, 1978
5.	<ul style="list-style-type: none"> • Pendapatan 	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas Sosial & kenyamanan; • Lokasi dekat dengan tempat kerja; • Status kepemilikan; • Standar rumah modern. 	<ul style="list-style-type: none"> • Roistacher, 1977; • Reksohadiprodjo & Karseno, 1997; • Turner, 1982; • Burgess dalam Daldjoeni, 1997; • Drakakis Smith dalam Budihardjo, 1987.

6.	• <i>Geographical familiarity.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Aksesibilitas; • Fisik lingkungan; • Fasilitas dan pelayanan; • Lingkungan sosial; • Site & design rumah; 	• <i>Boume, 1978.</i>
7.	• Posisi keluarga dalam lingkup sosial.	<ul style="list-style-type: none"> • Lingkup perumahan; • Lingkup komunitas; • Lingkup fisik. 	• <i>Rees dalam Yeates & Gumer, 1980.</i>
8.	• Perkiraan-perkiraan terhadap lokasi baru.	<ul style="list-style-type: none"> • Fisik lingkungan; • Tetangga; • Bentuk rumah; • Lokasi dekat kota. 	• <i>Hartson, 1980.</i>

Sumber : Hasil Rangkuman, 2003

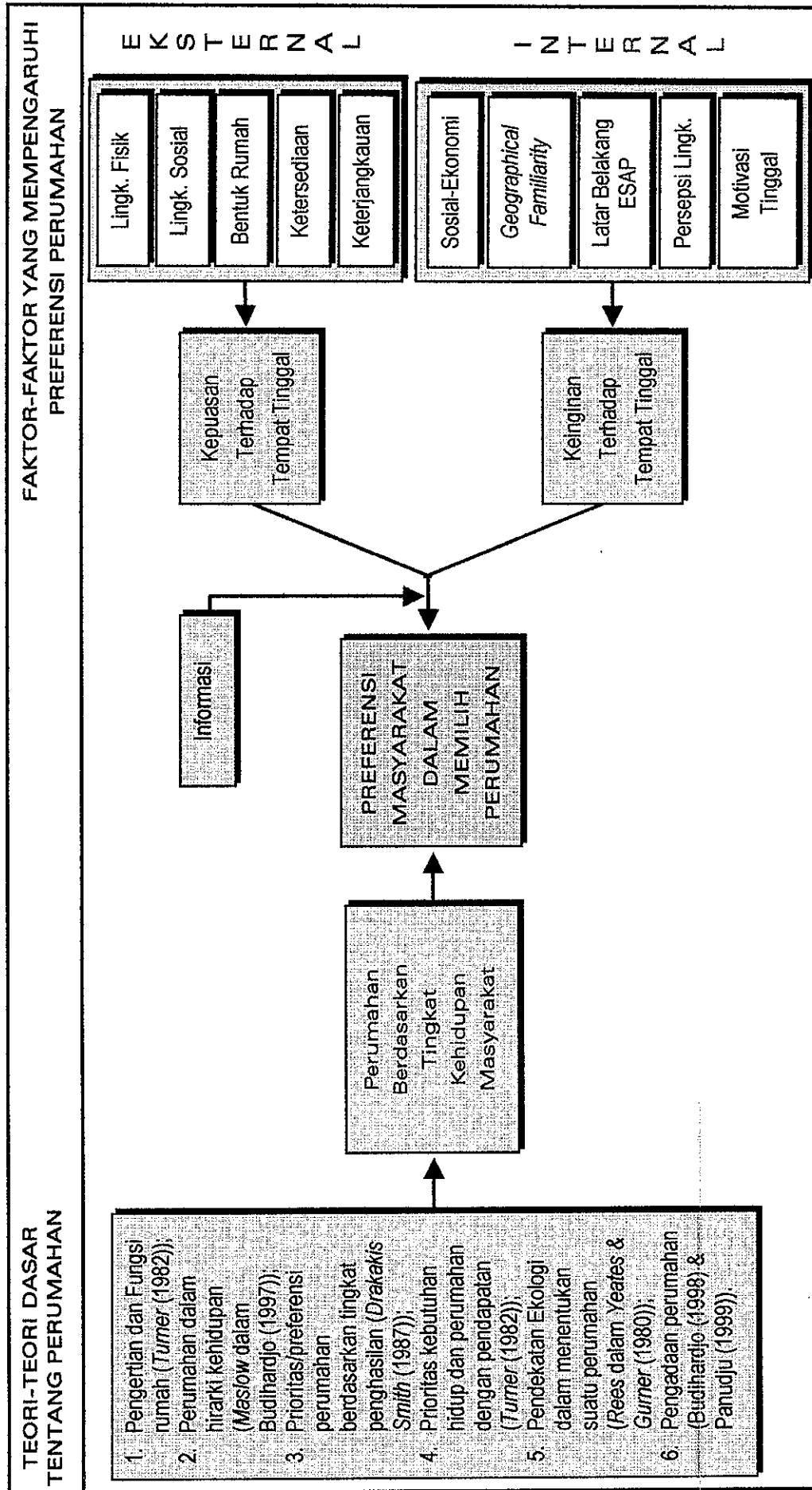
Berdasarkan rangkuman faktor-faktor penentu pemilihan lokasi perumahan dari beberapa teori yang terdapat pada tabel di atas, maka dapat diperoleh faktor-faktor internal dan eksternal sebagai berikut:

- ***Faktor Internal***, dibentuk oleh faktor-faktor antara lain :

1. Sosial Ekonomi, meliputi :
 - a. Tingkat Pendapatan;
 - b. Tingkat Pengeluaran;
 - c. Gaya hidup (*life style*);
 - d. Kegiatan Sosial Kemasyarakatan.
2. *Geographical Familiarity*, meliputi :
 - a. Struktur Keluarga;
 - b. Ukuran Keluarga (*family size*);
 - c. Kontak Sosial Keluarga.
3. Latar Belakang Etnis, Suku, Agama, dan Pendidikan;
4. Persepsi Lingkungan;
5. Motivasi untuk tinggal.

- **Faktor Eksternal**, dibentuk oleh faktor-faktor antara lain:

1. Kualitas/karakter Fisik Lingkungan, meliputi:
 - a. Area bebas banjir;
 - b. Area bebas dari kebisingan;
 - c. Daerah yang mempunyai tingkat kepadatan relatif rendah.
2. Kualitas/karakter Lingkungan Sosial, meliputi :
 - a. Kesamaan dalam lingkungan sosial ekonomi;
 - b. Kedekatan lokasi dengan tempat tinggal orang tua/saudara;
 - c. Adanya kesan elite/bergengsi.
3. Kondisi dan Bentuk Rumah, meliputi :
 - a. Dekat dengan jalan utama;
 - b. Adanya Saluran drainase;
 - c. Kelengkapan dan kualitas bahan bangunan yang digunakan;
4. Ketersediaan (*Stock Availability*), meliputi :
 - a. Kelengkapan dan ketersediaan prasarana jalan lingkungan;
 - b. Kelengkapan dan ketersediaan sarana peribadatan;
 - c. Kelengkapan dan ketersediaan sarana pendidikan;
 - d. Kelengkapan dan ketersediaan sarana transportasi;
 - e. Kelengkapan dan ketersediaan sarana kesehatan;
 - f. Kelengkapan dan ketersediaan sarana perniagaan.
5. Keterjangkauan (*Proximity*), meliputi :
 - a. Kemudahan (*accessibility*);
 - b. Keamanan dan keselamatan (*safety and security*);



GAMBAR 2.15.
KERANGKA TEORITIS PENELITIAN

BAB III

KAJIAN UMUM

WILAYAH STUDI

3.1 Kondisi Fisik Dasar Kota Tangerang

3.1.1 Letak Geografis

Secara geografis Kota Tangerang terletak pada posisi $106^{\circ}36'$ Bujur Timur sampai dengan $106^{\circ}42'$ Bujur Timur dan $6^{\circ}6'$ Lintang Selatan sampai dengan $6^{\circ}13'$ Lintang Selatan dengan luas $\pm 17.729,746$ Ha.

Letak Kota Tangerang tersebut sangat strategis karena berada di antara Ibukota Negara DKI Jakarta dan Kabupaten Tangerang. Sesuai dengan Instruksi Presiden Nomor 13 Tahun 1976 tentang Pengembangan Jabotabek (Jakarta, Bogor, Tangerang, Bekasi), Kota Tangerang merupakan salah satu daerah penyangga Ibukota Negara DKI Jakarta.

Posisi Kota Tangerang tersebut menjadikan pertumbuhannya pesat. Pada satu sisi wilayah Kota Tangerang menjadi daerah limpahan berbagai kegiatan di Ibukota Negara DKI Jakarta. Di sisi lain Kota Tangerang dapat menjadi daerah kolektor pengembangan wilayah Kabupaten Tangerang sebagai daerah dengan sumber daya alam yang produktif. Pesatnya pertumbuhan Kota Tangerang dipercepat pula dengan keberadaan Bandara Internasional Soekarno-Hatta yang sebagian arealnya termasuk ke dalam wilayah administrasi Kota Tangerang. Gerbang perhubungan udara Indonesia tersebut telah membuka peluang bagi pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa secara luas di Kota Tangerang.

3.1.2 Topografi

Wilayah Kota Tangerang rata-rata berada pada ketinggian 10 - 30 meter di atas permukaan laut. Bagian Utara memiliki rata-rata ketinggian 10 meter di atas permukaan laut, sedangkan bagian Selatan memiliki ketinggian 30 meter di atas permukaan laut. Bagian Selatan mencakup wilayah Kecamatan Ciledug yang meliputi Kelurahan-kelurahan Cipadu Jaya, Larangan Selatan, Paninggalan Selatan, Paninggalan Utara, Parung Serab, Tajur dan kelurahan Sudimara Pinang (Kecamatan Cipondoh).

Dilihat dari kemiringan tanahnya, sebagian besar Kota Tangerang mempunyai tingkat kemiringan tanah 0 - 30 % dan sebagian kecil (yaitu di bagian Selatan kota) kemiringan tanahnya antara 3 - 8% berada di Kelurahan Parung Serab, Kelurahan Paninggalan Selatan dan Kelurahan Cipadu Jaya.

Kota Tangerang terletak di daerah yang beriklim tropis. Jumlah curah hujan rata-rata pertahun mencapai 1.326 – 2.215 mm dan temperatur rata-rata pertahun adalah 27.1⁰C dengan arah angin pada umumnya bertiup dari utara ke selatan dengan kecepatan rata-rata 15 km/jam.

Berdasarkan letak geografisnya, lokasi Kota Tangerang sangat potensial terutama dinilai dari aksesibilitasnya dengan pusat Kota Jakarta seperti Bandara Soekarno-Hatta, Pelabuhan Tanjung Priok di Jakarta dan Bojonegara di Cilegon dan kota-kota lainnya di Jabotabek dan Jawa Barat. Hal ini menyebabkan Kota Tangerang menjadi daya tarik bagi perkembangan kegiatan seperti perumahan, industri, dan perdagangan. Keterbatasan lahan di DKI Jakarta untuk kegiatan industri dan perumahan mengakibatkan adanya pergeseran kegiatan ke wilayah penyangga termasuk Kota Tangerang. Sejalan dengan perkembangan kedua kegiatan tersebut, berkembang pula kegiatan perdagangan di koridor jalan utama

yang menghubungkan simpul-simpul utama transportasi nasional dan internasional dengan DKI Jakarta.

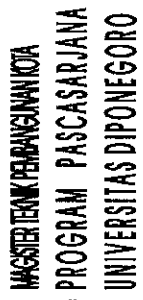
3.1.2 Batas Administrasi

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1993 tentang Pembentukan Kota Tangerang, secara administratif batas-batas wilayah Kota Tangerang adalah:

- Utara : Kabupaten Tangerang (Kecamatan Teluknaga dan Sepatan).
- Selatan : Kabupaten Tangerang (Kecamatan Curug, Serpong, dan Pondok Aren).
- Barat : Kabupaten Tangerang (Kecamatan Pasar Kemis dan Cikupa).
- Timur : DKI Jakarta (Kota Jakarta Barat dan Kota Jakarta Selatan).

Luas wilayah Kota Tangerang adalah 183,78 Km² termasuk luas Bandara Soekarno-Hatta seluas 19,69 Km². Secara administrasi Kota Tangerang terdiri dari 6 (enam) kecamatan yaitu Kecamatan Tangerang, Jatiuwung, Batuaceper, Benda, Cipondoh, dan Ciledug.

Untuk memperjelas gambaran tentang wilayah administrasi Kota Tangerang tersebut, maka dapat dilihat gambar berikut ini :

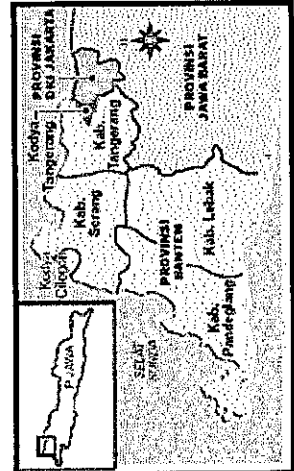
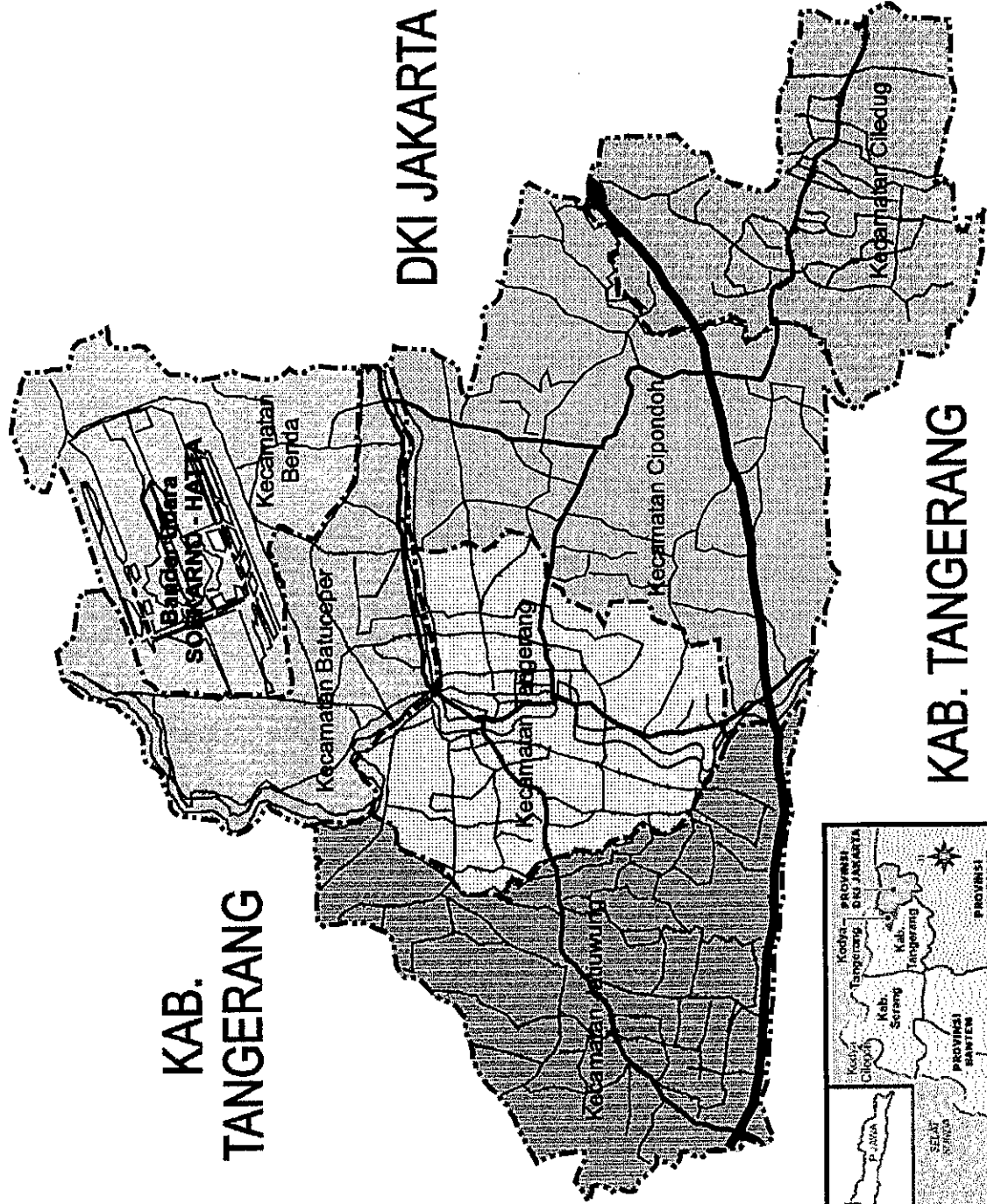
PETA ADMINISTRASI
KOTA TANGERANG

**Bappeda Kota Tangerang
TAHUN 2000**



0 0.02 1.58 KM
1 : 62.000

PETA NO. 2



3.1.3 Kependudukan

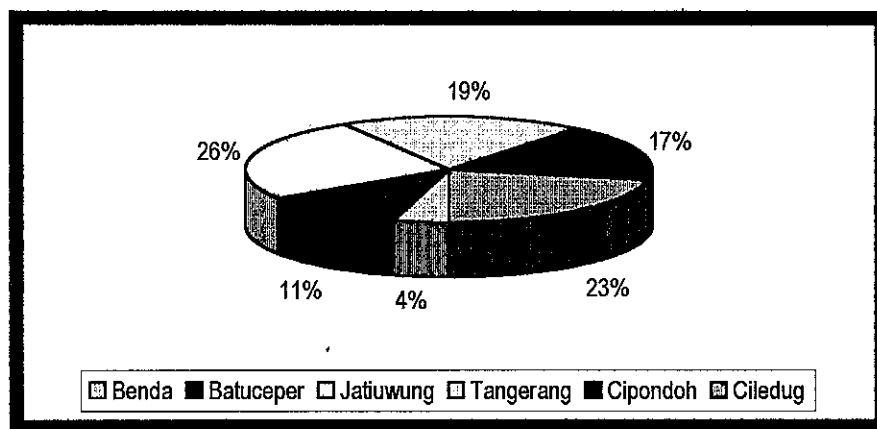
3.1.4.1 Jumlah Penduduk Dan Persebarannya

Jumlah penduduk Kota Tangerang sampai akhir tahun 2000 tercatat sebanyak 1.311.746 jiwa, dengan laju pertumbuhannya sekitar 3,57% per tahun dalam kurun waktu 1990-2000. Persebaran penduduk di Kota Tangerang tidak merata, hal dapat dilihat dari data persebaran penduduk, dimana sebagian besar penduduk tersebut berada di Kecamatan Jatiuwung, Kecamatan Tangerang, dan Kecamatan Ciledug. Data jumlah penduduk per kecamatan tersebut dapat dilihat pada Tabel III.1. dan Gambar 3.2. berikut ini:

TABEL III.1.
JUMLAH PENDUDUK PER KECAMATAN DI KOTA TANGERANG
TAHUN 1990 – 2000

Kecamatan	Jumlah Penduduk					
	1990	1995	1996	1997	1998	2000
Benda	38.052	43.259	44.808	46.487	48.194	57.951
Batuceper	124.935	144.395	150.394	156.496	163.002	150.049
Jatiuwung	203.627	292.624	307.207	322.105	337.361	334.416
Tangerang	223.355	281.360	296.636	312.068	327.646	255.054
Cipondoh	140.757	180.703	189.409	198.493	207.735	226.808
Ciledug	191.112	255.956	270.081	284.995	300.661	287.468
Kota Tangerang	923.829	1.200.292	1.280.531	1.322.641	1.388.587	1.311.746

Sumber: Indikator Pembangunan Kota Tangerang, Bapeda ; Supas 1995



GAMBAR 3.1.
JUMLAH PENDUDUK KOTA TANGERANG TAHUN 2000

Sumber : Bappeda, Tahun 2000

3.1.4.2 Kepadatan Penduduk

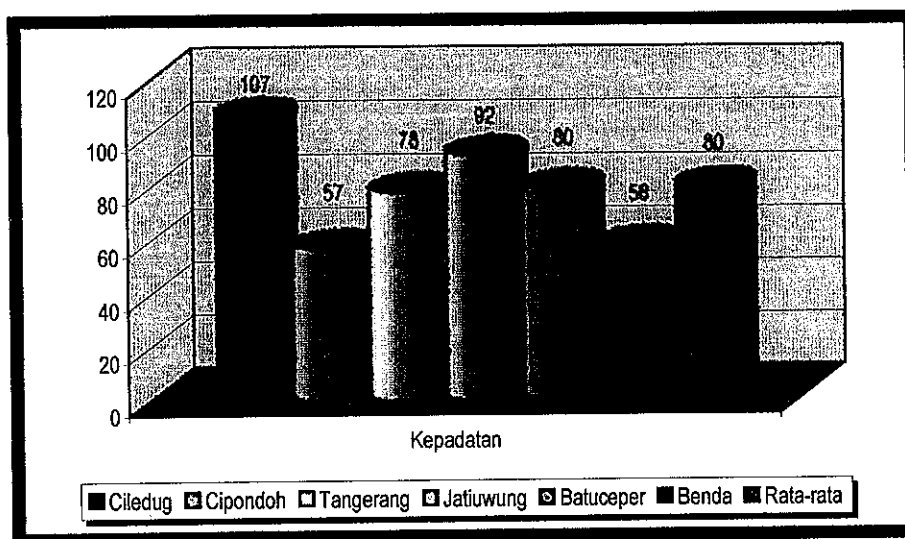
Tingkat kepadatan penduduk dapat dihitung dengan membagi jumlah penduduk di suatu wilayah dengan luas wilayah tersebut. Tingkat kepadatan penduduk per kecamatan di Kota Tangerang relatif tinggi, dimana kecamatan Ciledug mempunyai tingkat kepadatan tertinggi yaitu 106 jiwa per Ha, Kecamatan Jatiuwung sebanyak 92 jiwa per Ha, Kecamatan Batuceper sebanyak 80 jiwa per Ha, dan Tangerang sebanyak 78 jiwa per Ha,. Kecamatan yang paling sedikit tingkat kepadatan penduduknya adalah Kecamatan Cipondoh yaitu hanya sebanyak 58 Jiwa per Ha.

Dari data tersebut, dapat dikatakan bahwa penyebaran penduduk di Kota Tangerang masih belum merata dan hanya berkonsentrasi pada beberapa kecamatan saja. Data tentang tingkat kepadatan penduduk per kecamatan di Kota Tangerang dapat dilihat pada Tabel III.2. dan Gambar 3.3. berikut :

TABEL III.2.
TINGKAT KEPADATAN PENDUDUK PER KECAMATAN
DI KOTA TANGERANG TAHUN 2000

Kecamatan	Luas (Ha)	Penduduk		Jumlah	Kepadatan (per Ha)
		Laki-laki	Perempuan		
Ciledug	2,687	144,666	142,802	287,468	107
Cipondoh	3,962	114,115	112,693	226,808	57
Tangerang	3,252	127,345	127,709	255,054	78
Jatiuwung	3,626	167,537	166,879	334,416	92
Batuceper	1,884	75,532	74,517	150,049	80
Benda	998	28,985	28,966	57,951	58
Jumlah	16,409	658,188	653,566	1,311,748	80




Sumber : Hasil Analisis, 2003

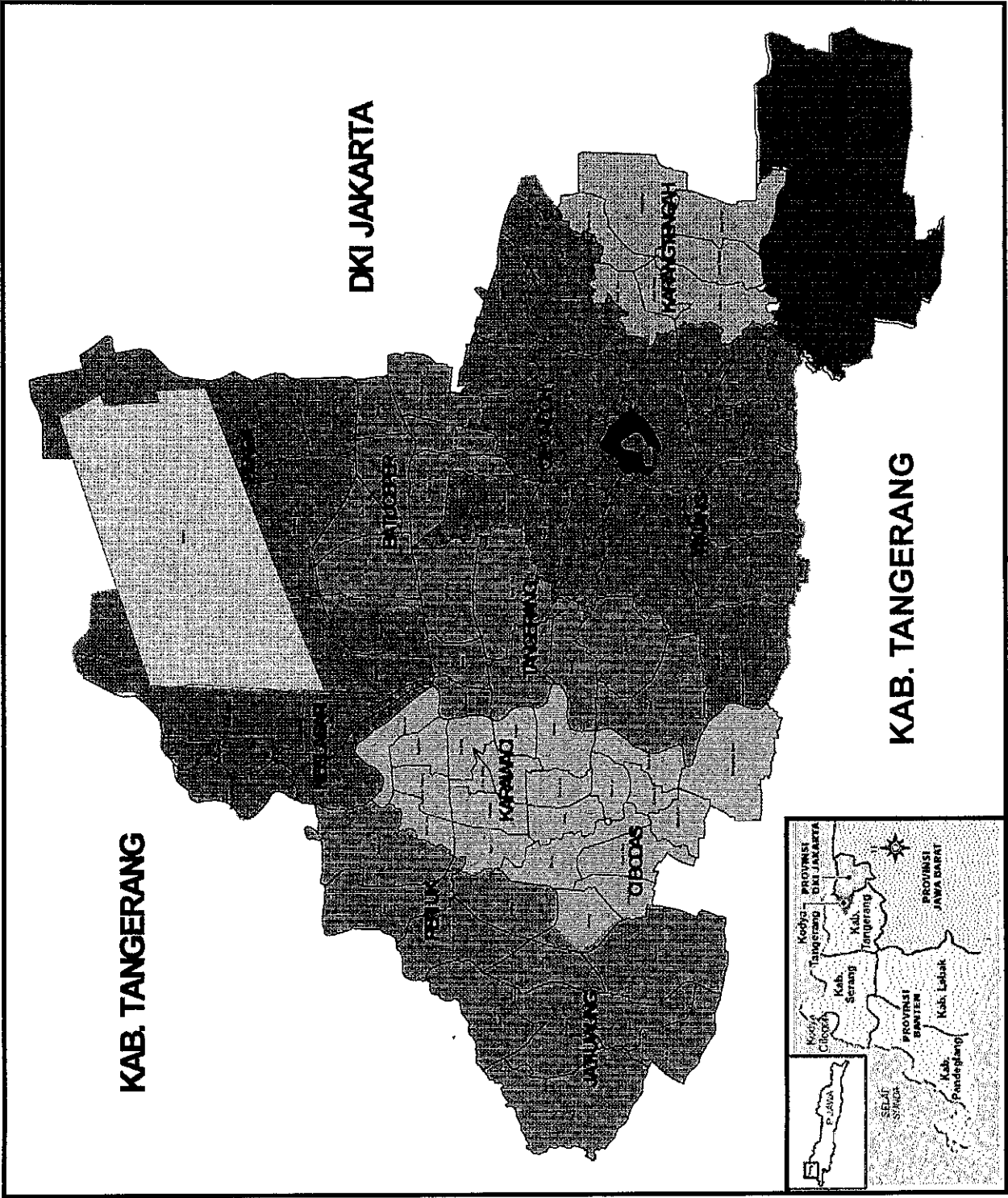


GAMBAR 3.2.
TINGKAT KEPADATAN PENDUDUK PER KECAMATAN
DI KOTA TANGERANG TAHUN 2000

Sumber : Hasil Analisis, 2003

Untuk memperjelas gambaran tentang kepadatan per kecamatan di Kota Tangerang, maka dapat dilihat gambar berikut ini :

 <p>INSTITUT TEKNIK DAN PEMBANGUNAN KOTA PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO</p>	<p>PREFERENSI MASYARAKAT DALAM MEMILIH PERUMAHAN PERKOTAAN DI KOTA TANGERANG</p>	<p>Peta Kepadatan Penduduk Di Kota Tangerang</p>	<p>Kepadatan Penduduk</p> <p>■ Situ ■ Bandara</p> <p>KEPADATAN ANTARA 100-150 JIWA KEPADATAN ANTARA 151-200 JIWA KEPADATAN ANTARA 201-275 JIWA KEPADATAN LEBIH DARI 275 JIWA</p> <p>■ SITU CIPONDOH</p>	<p>SUMBER</p> <p>Bapeda Kota Tangerang</p>	<p> SKALA</p> <p>UTARA</p> 	<p>PETA NO.3</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------



3.2 Tata Guna Lahan Kota Tangerang

Kota Tangerang merupakan salah satu kota di Bodetabek (Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) dengan luas wilayah 17.729,746 Ha. Dari luas wilayah tersebut pertumbuhan fisik kota ditunjukkan oleh besarnya kawasan terbangun kota, yaitu seluas 10.127,231 Ha (57,12 % dari luas seluruh kota), sehingga sisanya sangat strategis untuk dapat dikonsolidasi dengan baik ke dalam wilayah terbangun kota yang ada melalui perencanaan kota yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Data terakhir menunjukkan bahwa pemanfaatan lahan di Kota Tangerang meliputi:

- Pemukiman (5.988,2 Ha).
- Industri (1.367,1 Ha).
- Perdagangan dan Jasa (608,1 Ha).
- Pertanian (4.467,8 Ha).
- Lain-lain (819,4 Ha).
- Belum terpakai (2.66,4 Ha).
- Bandara Soekarno - Hatta (1.816,0 Ha).

Pola penggunaan lahan di Kota Tangerang dapat dikelompokkan ke dalam 2 (dua) kategori, yaitu kawasan budidaya dan kawasan lindung. Berdasarkan data tahun 1997, luas kawasan lindung di kota Tangerang seluas 278 Ha atau 1,50% dari total luas lahan. Kawasan lindung ini di antaranya meliputi kawasan Situ Cipondoh dan kawasan sempadan sungai. Sedangkan untuk kawasan budidaya dapat dibagi menjadi dua kategori, yaitu kawasan budidaya yang sudah terbangun dan kawasan budidaya yang belum terbangun. Wilayah Kota Tangerang seluas 17.729,746 Ha dengan perincian kawasan yang sudah terbangun sebesar 12.331 Ha (69,55 %) dan kawasan belum terbangun seluas 5.398,746 Ha (30,45 %).

Dari data penggunaan lahan pada tahun 1997, luas lahan terbangun sekitar 73,59 km² (41,5%) sebagian besar untuk kegiatan permukiman dan industri. Luas lahan tidak terbangun sekitar 103,70 km² (58,5%) sebagian untuk lahan pertanian dan lahan tidur. Sedangkan berdasarkan data pemanfaatan lahan hingga tahun 2001, dari luas wilayah 17.729, 794 hektar, yang telah terbangun adalah seluas 8.510 hektar (48%) termasuk pengembangan Bandara Internasional Soekarno-Hatta seluas 1.969 hektar di Kecamatan Benda dan Batuceper. Sisanya seluas 9.220 hektar (52%) masih berupa lahan pertanian basah (Kecamatan Benda dan Batuceper), kebun campuran, lahan kosong, dan lahan tidur (Kecamatan Cipondoh dan Jatiuwung).

Keberadaan lahan belum terbangun beserta potensi yang dimiliki kota ini, memberi peluang kepada investor, baik industri, perumahan baru maupun perdagangan dan jasa untuk menanamkan modalnya di Kota Tangerang.

Berkaitan dengan zoning di Kota Tangerang, pusat kota ditetapkan di Kecamatan Tangerang. Kawasan pengembangan terbatas di bagian Utara (Kecamatan Benda dan Batuceper) masih mengikuti Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang lama. Kecamatan Batuceper masih diarahkan untuk kegiatan pergudangan, industri dan perumahan susun. Kecamatan Benda yang wilayahnya meliputi sebagian Bandara Internasional Soekarno - Hatta diarahkan sebagai ruang terbuka hijau dan buffer (pengaman) bandara, yang masih konsisten dengan RTRW sebelumnya. Sedangkan Kecamatan Ciledug tetap diarahkan untuk kegiatan perumahan tapi dengan penegasan yang lebih jelas antara skala menengah dan kecil. Kecamatan Jatiuwung di bagian Barat Kota Tangerang diarahkan untuk kegiatan industri dengan pengembangan terbatas, serta permukiman penunjang industri. Kawasan tersebut tidak diarahkan untuk penambahan industri baru tapi untuk perluasan kegiatan yang sudah ada saja.

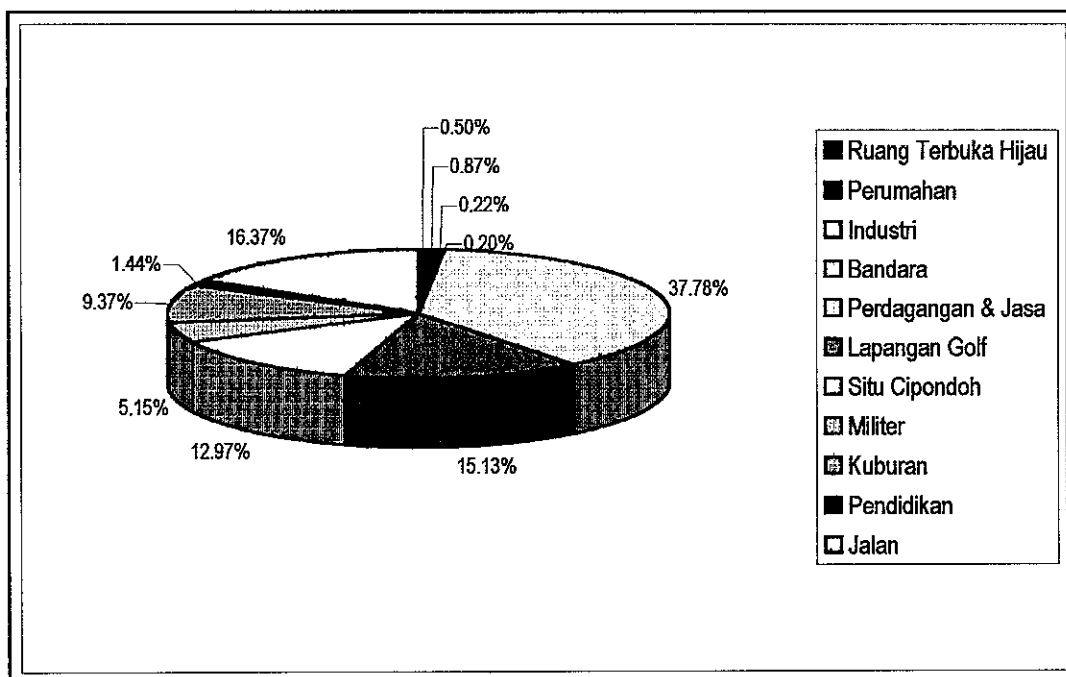
Selain itu, penggunaan lahan di Kota Tangerang dapat juga dikategorikan menjadi dua, yaitu penggunaan lahan kering seluas 13.037 Ha atau sekitar 70,9% dari luas lahan total, yakni berupa penggunaan untuk daerah perumahan, industri, perdagangan dan jasa, militer, dan fasilitas pelayanan umum seperti Bandara, pendidikan dan militer dan penggunaan lahan untuk pekarangan seluas 5.341 Ha atau sekitar 29,1% dari luas lahan total, yaitu meliputi daerah ruang terbuka hijau, lapangan golf, kuburan, danau Cipondoh, dan jalan.

Penggunaan lahan per kecamatan di Kota Tangerang tersebut dapat dilihat pada Tabel III.3. dan Gambar 3.3. berikut ini:

TABEL III.3.
PENGUNAAN LAHAN PER KECAMATAN DI KOTA TANGERANG TAHUN 2000

Penggunaan Lahan (Ha)	Kecamatan						Jumlah
	Benda	Betucaper	Jatiruwung	Tangerang	Cipondoh	Ciledug	
Ruang Terbuka Hijau	309	649	1.013	462	1.841	600	4.818
Perumahan	655	850	1.199	1.989	1.772	2.000	8.465
Industri	31	300	1.299	436	106	-	2.172
Bandara	-	-	-	-	-	-	1.969
Perdagangan & Jasa	-	18	55	155	64	75	367
Lapangan Golf	-	-	-	111	36	-	147
Situ Cipondoh	-	-	-	-	126	-	126
Militer	-	-	50	-	-	-	50
Kuburan	-	55	-	36	-	-	91
Pendidikan	-	-	-	14	-	-	14
Jalan	3	12	10	49	17	12	159
Jumlah	2.967	1.884	3.626	3.252	3.962	2.687	18.378

Sumber: Bapeda Kota Tangerang, 2000



GAMBAR 3.3.
PROSENTASE PENGGUNAAN LAHAN PER KECAMATAN DI KOTA
TANGERANG TAHUN 2000

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Selain diagram di atas, maka gambaran yang lebih jelas tentang penggunaan lahan di Kota Tangerang dapat dilihat gambar peta berikut ini :

3.3 Kebijakan Pembangunan Perumahan di Kota Tangerang

Pembangunan perumahan bertujuan untuk menciptakan lingkungan perumahan yang memenuhi syarat hubian dan syarat perkotaan bagi semua lapisan masyarakat Kota Tangerang sesuai dengan kemampuan aspirasinya.

Sementara itu, sasaran yang ingin dicapai dalam pengembangan perumahan di Kota Tangerang yaitu :

1. Terpenuhinya kebutuhan rumah untuk setiap rumah tangga yang sesuai dengan tingkat kemampuan dan aspirasi tiap-tiap golongan masyarakat;
2. Terbentuknya lingkungan perumahan yang layak dan nyaman bagi hunian, yang memiliki pula tingkat kemudahan yang memadai sebagai sub-sistem dan sistem kota secara keseluruhan.

Ditinjau dari penyediaan lahan untuk perumahan, maka potensi lahan yang ada di Kota Tangerang adalah sebagai berikut :

1. Pemerintah bersama-sama masyarakat dan pengusaha swasta diarahkan untuk membangun perumahan baru, memperbaikinya, atau memugar rumah yang ada dengan mengusahakan subsidi antara kelompok masyarakat maupun antar sektor;
2. Penambahan perumahan baru dilakukan secara massal khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah;
3. Pemberian sarana dan prasarana umum kepada pembangunan perumahan baru;
4. Lingkungan perumahan yang terlalu padat dan kondisi lingkungannya tidak memadai, perlu diusahakan perbaikan melalui peremajaan kota;
5. Penggunaan lahan untuk perumahan diatur secara efisien dan dilakukan pengendalian nilai tanah dilakukan agar lebih banyak lagi masyarakat yang dapat menikmati perumahan;

6. Pemerintah akan lebih meningkatkan perannya dalam bentuk penyediaan lahan, sarana dan prasarana umum maupun pembangunan rumah baru, dengan terlibat secara langsung maupun tidak langsung.

Kebijakan pelaksanaan pembangunan perumahan dan lahan untuk perumahan dirumuskan sebagai berikut :

1. Mengingat pengadaan rumah tergantung sepenuhnya pada kemampuan perorangan, maka usaha-usaha dari Pemda harus ditujukan pada pemberian kemudahan-kemudahan atas kelompok berpenghasilan rendah;
2. Segera ditetapkan kebutuhan-kebutuhan tentang peranan lingkungan dan bangunan secara terperinci dan terjangkau oleh kelompok berpenghasilan rendah;
3. Melanjutkan usaha peranserta dari kelompok pembangunan formal seperti real estate, BPN, Perumnas, dan sebagainya dengan syarat-syarat yang lebih ketat dan memberikan lebih banyak rangsangan untuk pengadaan rumah-rumah kecil bagi kelompok berpenghasilan rendah;
4. menggalakkan sistem perpajakan yang progresif bagi pengadaan perumahan besar terutama tanah-tanah kosong atau yang ditelantarkan maupun yang tidak mengikuti ketentuan rencana kota untuk mencegah timbulnya spekulasi.
5. Menetapkan dan mengembangkan manajemen instansi-instansi pelaksanaan untuk mewujudkan pelaksanaan perbaikan lingkungan maupun pengembangan daerah-daerah permukiman baru secara terarah;
6. Memberikan kemudahan-kemudahan lebih besar dalam mekanisme perijinan bagian maupun pemberian hak atas tanah pada kelompok yang terkena perbaikan lingkungan;
7. Merangsang partisipasi swasta untuk membantu dalam pengadaan rumah-rumah murah dengan memberikan kompensasi jenis-jenis bangunan yang komersial.

3.4 Pembangunan Perumahan di Kota Tangerang

Dalam perkembangannya, Kota Tangerang sangat bergantung pada perkembangan regional, sesuai dengan kedudukan yang strategis di wilayah Bodetabek, yaitu :

- Sebagai penyangga perkembangan wilayah Jakarta;
- Sebagai penghubung arus pergerakan regional poros Timur-Barat;
- Sebagai kota paling depan di wilayah Banten.

Kedudukan Kota Tangerang yang strategis tersebut juga memberikan permasalahan, khususnya tingginya jumlah penduduk dan meningkatnya permintaan rumah. Pemerintah Kota Tangerang berusaha memnuhi permintaan akan rumah yang tiap tahunnya terus meningkat namun belum terpenuhi karena terbatasnya dana pembangunan perumahan. Oleh sebab itu, jumlah perumahan yang belum terpenuhi dibangun oleh pihak swasta. Pihak swasta dalam hal ini adalah pegembang yang ingin membangun perumahan di Kota Tangerang baik yang berskala besar, menengah, maupun kecil.

Di masa depan pengembangan sektor perumahan masih terus berprospek cerah seiring masih terjadinya pengembangan sentra-sentra permukiman baru, perluasan permukiman lama dan perindustrian yang terjadi di Kota Tangerang ini. Lahan bagi pengembangannya sendiri cukup luas.

Di sektor pengembangan permukiman, baik permukiman perkampungan maupun perumahan baru, mengalami ledakan sejak tahun 1976 hampir di seluruh wilayah kota Tangerang. Hal ini dimungkinkan kebutuhan atas sarana papan beriringan dengan bertambahnya jumlah penduduk akibat tingginya angka migrasi karena mereka mulai bekerja di sentra-sentra kegiatan ekonomi kota Tangerang dan penduduk komuter dari DKI Jakarta yang memilih bertempat tinggal di Tangerang tetapi tetap bekerja di DKI Jakarta.

Berdasarkan data hingga penghujung tahun 2001 pengembangan perumahan ini telah memanfaatkan seluas 5.988,2 Ha. Sebagian dari pemanfaatan lahan itu diperuntukan bagi pengembangan perumahan baru skala kecil, menengah dan besar yang dibangun 121 perusahaan properti. Di masa krisis ekonomi, sebagian besar pengembangan perumahan baru ini menurun. Namun beberapa pengembangan khususnya skala kota masih bertahan dengan tetap membangun rumah meskipun dalam jumlah yang sangat terbatas.

Ke masa depan, pengembangan sektor ini masih terbuka lebar di Kota Tangerang, beriringan masih akan terus berkembang pesatnya kota ini yang ditunjang dengan diberlakukannya otonomi daerah. Adapun lahan peruntukan bagi pengembangan perumahan baru masih tersedia cukup luas di seluruh wilayah ini. Apalagi ada rencana Pemerintah Kota Tangerang akan mencabut izin-izin lokasi yang terlanjur dipegang pengembang, tetapi tak dikembangkan karena terimbas krisis ekonomi.

Penggunaan lahan sekarang ini yang digunakan untuk kegiatan perumahan dan permukiman termasuk penggunaan yang paling dominan dalam pemanfaatan lahan terbangun. Kegiatannya dapat dibedakan dalam 2 (dua) kelompok:

- Perumahan yang tumbuh dan berkembang tidak tertata dalam skala ruang yang relatif kecil atau yang lazim disebut perkampungan.
- Perumahan yang tumbuh dan berkembang dibangun secara masal oleh perusahaan atau lembaga pengembang dalam skala ruang yang relatif besar dengan berbagai kelengkapan fasilitas sosial yang umumnya disebut kompleks perumahan.

Berdasarkan data tahun 2000 di Kota Tangerang terdapat 95 pengembang (*developer*) dengan 115 lokasi perumahan permukiman dan luas 2.374,63 Ha, yang tersebar di hampir seluruh kecamatan di Kota Tangerang yakni: Kecamatan Ciledug (30), Cipondoh (26), Batuaceper (8), Tangerang (24), Jatiuwung (22), dan Benda (5).

Pengembang sebagai pihak swasta umumnya menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke atas. Namun pemerintah Kota Tangerang sebagai pemegang keputusan mengontrol pengembang swasta dalam membangun perumahan dalam bentuk arahan pengembangan wilayah kecamatan seperti terlihat pada Tabel III.4. dan gambar peta berikut :

TABEL III.4.
ARAHAN PENGEMBANGAN WILAYAH KECAMATAN
DI KOTA TANGERANG TAHUN 2000

No.	Kecamatan	Arahan Pengembangan
1.	Ciledug	▪ Perumahan Menengah Kecil
2.	Cipondoh	▪ Perumahan Menengah Kecil ▪ Industri Rumah Tangga
3.	Tangerang	▪ Pusat Kota ▪ Perdagangan dan Jasa ▪ Campuran Perumahan Industri
4.	Jatiuwung	▪ Industri ▪ Perumahan Penunjang Industri
5.	Batuceper	▪ Industri ▪ Pergudangan ▪ Pengembangan Terbatas ▪ Pertanian
6.	Benda	▪ Pengembangan Terbatas ▪ Pertanian

Sumber : Bapeda Kota Tangerang , 2000



FAKULTAS TEKNIK PERENCANAAN KOTA
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO

PREFERENSI MASYARAKAT DALAM MEMILIH
PERUMAHAN PERKOTAAN DI KOTA TANGERANG

PETA PERUNTUKAN LAHAN
PERUMAHAN PER KECAMATAN
DI KOTA TANGERANG

LEGENDA :

- : Perumahan Menengah Kecil (PMK)
- : PMK & Industri Rumah Tangga
- : Perdagangan & Jasa
- : Perumahan Industri
- : Perumahan Campuran
- : Perumahan Pertanian
- : Batas Kota
- : Batas Kecamatan
- : Jalan Tol
- : Jalan Arteri
- : Jalan Kolektor
- : Sungai Cideane

SUMBER

Bappeda Kota Tangerang
TAHUN 2000



UTARA

SKALA

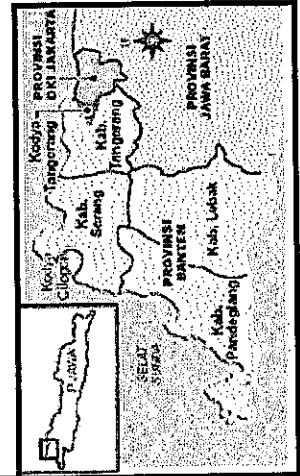
0 0.82 1.65 KM
1 : 62.000

PETA NO.5

KAB.
TANGERANG

DKI JAKARTA

KAB. TANGERANG

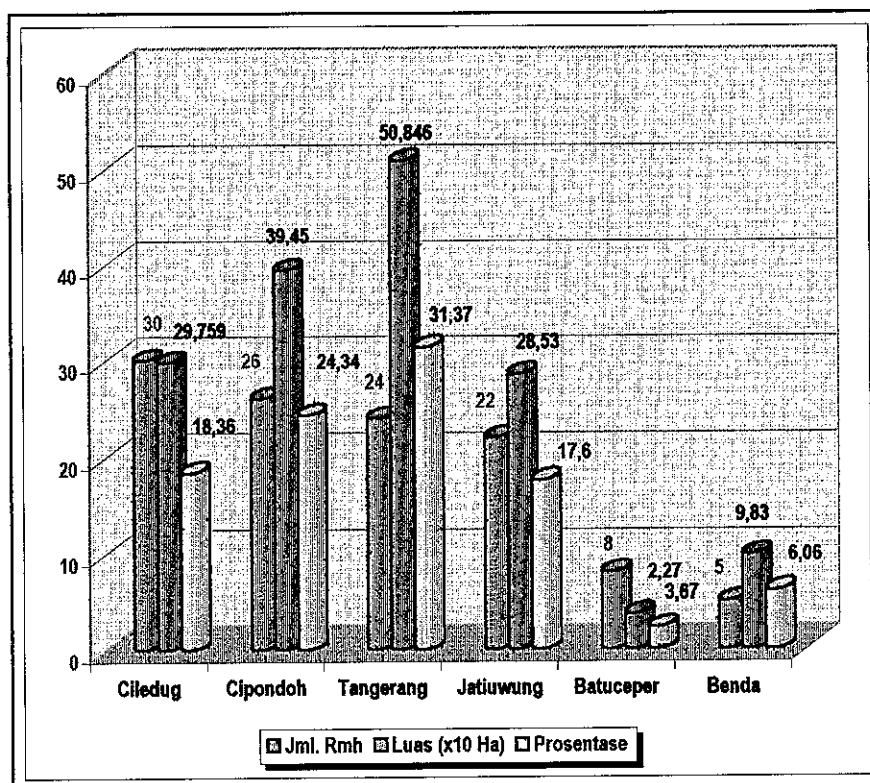


Selain persebaran penduduk, persebaran perumahan di setiap kecamatan di Kota Tangerang juga tidak merata. Hal itu dapat dilihat dengan terkonsentrasinya perumahan-perumahan yang dibangun hanya di beberapa kecamatan, seperti Kecamatan Cipondoh, Kecamatan Tangerang, dan Kecamatan Jatiuwung. Tingkat persebaran perumahan tersebut dapat dilihat pada Tabel III.5. dan Gambar 3.4 berikut ini :

TABEL III.5.
PERSEBARAN PERUMAHAN DI KOTA TANGERANG TAHUN 2000

No.	Kecamatan	Jumlah Perumahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1.	Ciledug	30	297,59	18,36
2.	Cipondoh	26	394,50	24,34
3.	Tangerang	24	508,46	31,37
4.	Jatiuwung	22	285,30	17,6
5.	Batuceper	8	36,70	2,27
6.	Benda	5	98,30	6,06
Jumlah		115	1.620,85	100,00

Sumber : Bapeda Kota Tangerang , 2000



GAMBAR 3.4.
JUMLAH DAN LUAS LAHAN PERUMAHAN
DI KOTA TANGERANG TAHUN 2000

Sumber : Hasil Analisis, 2003

Kebutuhan perumahan yang ada di Kota Tangerang di masa yang akan datang tak lepas dari kondisi perumahan yang ada sekarang. Pada saat ini, kebutuhan perumahan di setiap kecamatan di Kota Tangerang berbeda-beda, tapi walaupun demikian ada kecenderungan bahwa kebutuhan perumahan di masa yang akan datang terus meningkat sejalan dengan meningkatnya jumlah penduduk. Kecamatan Ciledug merupakan kecamatan yang paling besar lahannya digunakan sebagai lokasi perumahan, karena letaknya yang berdekatan dengan DKI Jakarta dan fungsi atau peruntukkan lahannya memang untuk lahan perumahan. Selain kecamatan Ciledug, kecamatan Jatiuwung dan kecamatan Tangerang juga merupakan kecamatan yang lahannya banyak digunakan sebagai lahan perumahan. Kondisi perumahan beserta luas lahan yang digunakan sebagai lahan perumahan tersebut dapat dilihat pada Tabel III.6. berikut ini :

TABEL III. 6.
KONDISI PERUMAHAN DI KOTA TANGERANG TAHUN 2000

Kec.	Kondisi dan Jumlah Perumahan						Total Unit	Total	Rasio		
	Besar	Luas (Ha)	Sedang	Luas (Ha)	Kecil	Luas (Ha)	Rumah	Luas (Ha)	Besar	Sedang	Kecil
Ciledug	28,030	150.07	46,717	125.03	18,687	22.49	93,434	297.59	30	50	20
Cipondoh	12,494	161.02	24,988	161.02	24,988	72.46	62,470	394.50	20	40	40
Tangerang	16,597	196.52	41,493	245.65	24,896	66.30	82,986	508.47	20	50	30
Jatiuwung	7,340	61.09	44,037	183.07	22,019	41.14	73,396	285.30	5	70	25
Batucapeper	3,432	9.52	10,296	14.32	20,592	12.86	34,320	36.70	5	20	75
Benda	1,268	25.71	3,805	38.31	7,610	34.28	12,683	98.30	5	20	75
Jumlah	69,161	603.93	171,336	767.40	118,792	249.53	359,289	1,620.86	20	50	30

Sumber : Hasil Analisis, 2003

3.5 Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan Perkotaan di Kota Tangerang

Preferensi masyarakat dalam memilih perumahan di sini lebih diartikan sebagai kecenderungan keinginan masyarakat dalam menentukan lokasi perumahan mereka, yang didapatkan dari pola persebarannya. Sedangkan masyarakat yang dimaksud sebagian besar adalah kaum pendatang (urbanis) yang datang untuk mendapatkan pekerjaan di Kota Tangerang (umumnya sebagai buruh pabrik).

Bagi masyarakat pendatang yang bekerja sebagai buruh pabrik dan pada umumnya berpenghasilan rendah, sebagian besar dari mereka lebih menyukai untuk tinggal di permukiman dan perumahan murah di sekitar tempat kerjanya. Wilayah yang ditetapkan oleh pemerintah kota sebagai zona industri adalah Kecamatan Jatiuwung dan sekitarnya (lihat Tabel III.4). Dari total jumlah perumahan dan luas lahan perumahan yang telah dibangun di Kota Tangerang, sekitar 19,1% dan 17,6% (lihat Tabel III.5) berada di Kecamatan Jatiuwung. Sebagian besar dari perumahan tersebut merupakan perumahan yang banyak menyediakan tipe menengah ke bawah. Selain perumahan tersebut, pemerintah kota juga telah banyak membangun rumah susun (rusun) dan ruko yang diharapkan akan lebih dijangkau oleh penghasilan masyarakat kaum buruh tersebut. Berdasarkan preferensi ini, maka untuk perencanaan ke depan pemerintah akan lebih memfokuskan perhatian pada pembangunan rumah susun dan rumah murah lainnya di Kecamatan Jatiuwung.

Bagi masyarakat pendatang yang bekerja sebagai karyawan di perusahaan jasa atau perkantoran dan pada umumnya berpenghasilan menengah ke atas, sebagian besar dari mereka lebih menyukai untuk tinggal di permukiman dan perumahan yang mempunyai akses yang bagus ke tempat kerjanya. Sebagian besar dari mereka merupakan komuter (penglaju) yang bekerja di Jakarta tapi memilih tinggal di Kota Tangerang. Perumahan

yang mereka inginkan adalah yang berada tidak jauh dari jalan raya khususnya jalan tol, yang dipandang mempunyai akses yang bagus ke Jakarta. Perumahan-perumahan tersebut sebagian besar berada di Kecamatan Cipondoh dan Ciledug yang keduanya berbatasan langsung dengan wilayah DKI Jakarta. Dari total jumlah perumahan dan luas lahan perumahan yang telah dibangun di Kota Tangerang, sekitar 48,7% dan 42,7% (lihat Tabel III.3) berada di Kecamatan Cipondoh dan Ciledug. Sebagian besar dari perumahan tersebut merupakan perumahan yang banyak menyediakan tipe menengah ke atas. Berdasarkan preferensi ini, maka untuk perencanaan ke depan pemerintah akan lebih memfokuskan perhatian pada pembangunan perumahan bertipe menengah atau sedang di kedua kecamatan ini, yaitu Kecamatan Cipondoh dan Ciledug.

Selain lokasi, maka preferensi masyarakat akan perumahan lainnya adalah preferensi yang didasarkan pada keamanan dan kenyamanan lingkungan perumahan tersebut. Hal yang paling bisa dilihat pada kondisi perumahan di Kota Tangerang adalah rentannya dari bahaya banjir. Pada tahun 2000 yang lalu, tercatat sekitar 11 perumahan di Kecamatan Ciledug tergolong rawan banjir (10 perumahan mengalami banjir sebagian dan 1 perumahan di seluruh kawasan). Sementara itu, 8 perumahan di Kecamatan Cipondoh, 1 perumahan di Kecamatan Batuceper, 6 perumahan di Kecamatan Tangerang, dan 8 perumahan di Kecamatan Jatiuwung juga tergolong perumahan yang rawan banjir. Masalah banjir ini lebih banyak disebabkan karena kurang komprehensifnya perencanaan pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah, khususnya pada peruntukkan lahan dan sistem drainasenya.

Berdasarkan data ini, maka ke depan pemerintah kota berusaha membangun perumahan dengan tingkat keamanan dan kenyamanan yang relatif lebih tinggi dibanding yang sekarang, dan tentunya dengan perencanaan yang lebih komprehensif.

BAB IV

ANALISIS PREFERENSI MASYARAKAT DALAM MEMILIH PERUMAHAN DI KOTA TANGERANG

4.1 Analisis Deskriptif Penghuni Perumahan

Analisis Statistika Deskripsi (*Description Statistical Analysis*) merupakan bagian dari analisis statistika yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan atau kondisi suatu populasi atau sampel berdasarkan statistik-statistik yang dipunyainya. Statistik-statistik ini dapat berupa ukuran tendensi sentral atau ukuran penyebarannya. Penggambaran keadaan atau kondisi tersebut dapat berupa diagram-diagram atau tabel-tabel yang di dalamnya berisi kelompok-kelompok data dalam interval-interval agar mudah dibaca dan dipahami.

Berdasarkan definisi di atas, maka analisis deskriptif dalam tulisan ini digunakan untuk menggambarkan keadaan atau kondisi di lapangan baik fisik perumahan-perumahan di wilayah studi beserta fasilitas yang dipunyainya, maupun keadaan atau kondisi penghuninya baik secara sosial dan ekonomi serta seberapa besar hubungannya.

Analisis deskripsi dalam tulisan ini akan meliputi Analisis Kondisi Perumahan secara umum di Kota Tangerang, Karakteristik Penghuni Perumahan di Wilayah Studi, Hubungan Antar Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni Perumahan, dan Hubungan Karakteristik Penghuni dengan Jenis Perumahan.

4.1.1 Analisis Perumahan di Kota Tangerang

Sebagai wilayah yang mempunyai luas $\pm 17.729,746$ Ha, Kota Tangerang terdiri dari enam wilayah kecamatan, yaitu Kecamatan Ciledug, Cipondoh, Batuaceper, Benda, Tangerang, dan Jatiuwung. Secara keseluruhan perumahan yang dibangun pengembang

baik dari pemerintah maupun swasta berjumlah 115 perumahan yang tersebar di seluruh kecamatan. Perumahan-perumahan yang paling banyak dibangun di Kecamatan Ciledug, yaitu 30 perumahan, sedangkan kecamatan lainnya adalah Kecamatan Cipondoh sebanyak 26 perumahan, Kecamatan Batuceper sebanyak 8 perumahan, Kecamatan Benda sebanyak 5 perumahan, Kecamatan Tangerang sebanyak 24 perumahan, dan Kecamatan Jatiuwung sebanyak 22 perumahan.

Perumahan-perumahan tersebut dibangun di 53 kelurahan, antara lain: 12 kelurahan di Kecamatan Ciledug, 12 kelurahan di Kecamatan Cipondoh, 5 kelurahan di Kecamatan Batuceper, 4 kelurahan di Kecamatan Benda, 10 kelurahan di Kecamatan Benda, dan 10 kelurahan di Kecamatan Tangerang. Untuk Kecamatan Ciledug, kelurahan terpadat adalah Kelurahan Karang Tengah tempat dibangunnya 5 perumahan, sedangkan untuk Kelurahan Cipondoh yang merupakan kelurahan terpadat di Kecamatan Cipondoh terdapat 4 perumahan. Kelurahan Cikokol yang merupakan kelurahan berpenduduk terpadat di Kecamatan Tangerang mempunyai 6 perumahan, dan Kelurahan Gembor Jaya yang merupakan kelurahan yang terpadat penduduknya di Kecamatan Jatiuwung mempunyai 5 perumahan.. Sementara itu, untuk Kecamatan Batuceper dan Benda pada umumnya perumahan-perumahan yang ada tersebar merata di seluruh kelurahan.

Permasalahan yang sering dihadapi oleh perumahan-perumahan di Kota Tangerang adalah masalah banjir, yang pada tahun 2000 yang lalu melanda beberapa perumahan di hampir seluruh kecamatan. Sebanyak 11 perumahan di Kecamatan Ciledug, 8 perumahan, di Kecamatan Cipondoh, 1 perumahan di Kecamatan Batuceper, 6 perumahan di Kecamatan Tangerang, dan 8 perumahan di Kecamatan Jatiuwung. Sementara itu perumahan-perumahan di Kecamatan Benda yang relatif dekat dengan Bandara Soekarno-Hatta dapat dikatakan bebas dari masalah banjir.

Dilihat dari peruntukkan lahan, ternyata di dalam perumahan masih terdapat lahan kosong yang masih belum terbangun, yaitu $\pm 945,5$ Ha. Lahan kosong tersebut tersebar di enam kecamatan yang ada di Kota Tangerang, antara lain: ± 108 Ha di Kecamatan Ciledug, ± 303 Ha di Kecamatan Cipondoh, $\pm 73,5$ Ha di Kecamatan Batuceper, ± 99 Ha di Kecamatan Benda, ± 160 Ha di Kecamatan Tangerang, dan ± 202 Ha di Kecamatan Jatiuwung.

Secara keseluruhan, lahan terbangun pada perumahan yang telah dibangun pengembang di Kota Tangerang sebesar $\pm 1.620,85$ Ha dengan luas total area perumahan sebesar ± 2.221 Ha. Lahan efektif yang disediakan sebesar ± 700 Ha atau sekitar 31,6% dari total area perumahan, dan lahan untuk fasilitas sosial, utilitas umum, dan prasarana lingkungan sebesar ± 530 Ha atau sekitar 23,9% dari total area perumahan yang terbagi antara lain ± 153 Ha untuk lahan fasilitas sosial, ± 2 Ha untuk lahan utilitas umum, dan ± 375 Ha untuk lahan prasarana lingkungan.

Berdasarkan peruntukkan lahan di tiap kecamatan, diketahui bahwa lahan yang digunakan untuk perumahan yang telah dibangun pengembang terluas terdapat di Kecamatan Tangerang seluas $\pm 508,46$ Ha. Sementara itu, di Kecamatan Cipondoh seluas $\pm 394,50$ Ha, di Kecamatan Ciledug seluas $\pm 297,59$ Ha, di Kecamatan Jatiuwung seluas $\pm 285,30$ Ha, di Kecamatan Benda seluas $\pm 98,30$ Ha, dan di Kecamatan Batuceper seluas $\pm 36,70$ Ha.

Selain permasalahan banjir, permasalahan lain yang sering dihadapi oleh masyarakat perumahan adalah masalah pemenuhan berbagai fasilitas sosial, fasilitas umum, dan masalah keamanan lingkungan yang dirasa kurang memadai. Masyarakat perumahan di Kecamatan Ciledug dan Cipondoh, banyak yang menginginkan adanya perbaikan jalan dan saluran drainase, penerangan jalan, fasilitas pendidikan, fasilitas

peribadatan, dan penanggulangan banjir. Sedangkan masyarakat perumahan di Kecamatan Tangerang menginginkan adanya perbaikan jalan dan saluran drainase serta sarana peribadatan. Sementara itu masyarakat perumahan di Kecamatan Jatiuwung menginginkan adanya sarana air bersih, karena air tanah yang ada mengandung zat besi yang cukup tinggi disamping adanya perbaikan jalan dan saluran drainase.

4.1.1.1 Perumahan Banjar Wijaya

□ Lingkungan Perumahan

Perumahan Banjar Wijaya terletak di Kelurahan Poris Indah & Cipete Kecamatan Cipondoh Kota Tangerang. Perumahan ini dibangun oleh PT. Sinar Wijaya Eka Pratista sekitar tahun 1994 di atas lahan seluas sekitar 79,9 Ha dengan luasan terbangun sekitar 48,9 Ha (61,2%), sedangkan sisanya masih berupa lahan kosong yang belum terbangun. Dari total luasan terbangun tersebut, sekitar 41,5 Ha (84,8%) untuk pembangunan perumahan dan sisanya sekitar 7,43 Ha (15,2%) untuk pembangunan fasilitas umum dan sosial. Disamping itu, dari total luas lahan untuk perumahan sekitar 0,69 Ha (1,4%) digunakan untuk pembangunan Rumah Toko (Ruko).

□ Tipe dan Unit Rumah

Perumahan Banjar Wijaya mampu menampung sekitar 1.689 unit dari berbagai tipe rumah kavling hunian dan 36 unit rumah toko (ruko). Berbagai tipe rumah kavling hunian yang dibangun tersebut mayoritas merupakan tipe rumah Sedang (61,6%), sedangkan sisanya tipe rumah Besar (23,5%), dan tipe rumah Kecil

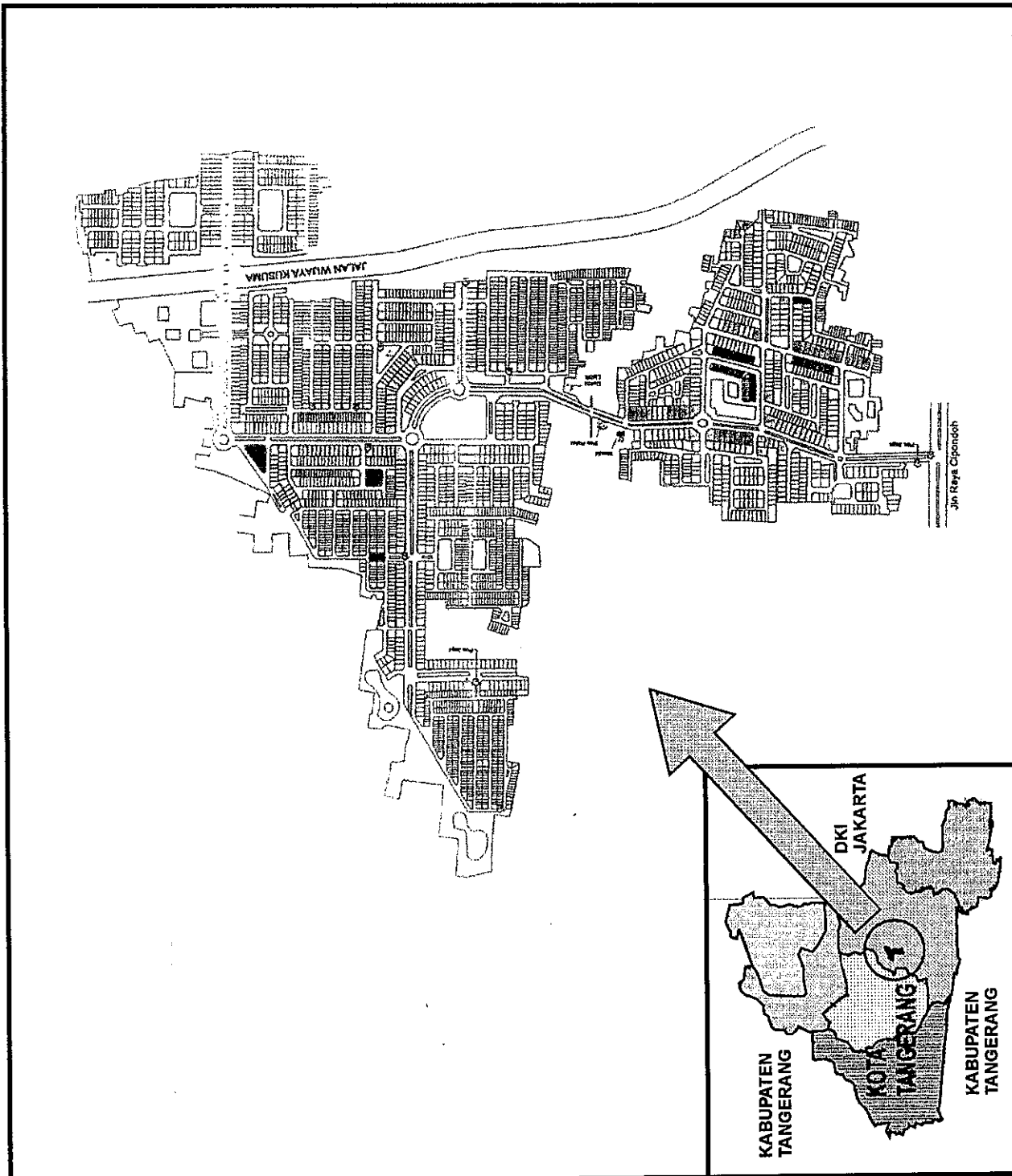
(14,9%). Rumah kavling hunian tipe Besar dibangun di atas lahan seluas $\pm 14,1$ Ha (29,2%), sedangkan rumah kavling hunian tipe Sedang dan Kecil masing-masing dibangun di atas lahan seluas $\pm 29,4$ Ha (61,0%) dan $\pm 4,8$ Ha (9,9%).

□ Fasilitas Lingkungan

Fasilitas Lingkungan yang dimaksud di sini dapat berupa fasilitas umum dan fasilitas sosial yang disediakan oleh pengembang untuk warga penghuni perumahan. Fasilitas Lingkungan yang berupa Fasilitas Sosial di Perumahan Banjar Wijaya ini antara lain: Fasilitas Pendidikan (TK, SD, SMP, dan SMU), Fasilitas Lapangan Olah Raga dan Taman Bermain, Fasilitas Pemerintahan (termasuk pos polisi) dan Pelayanan Umum, Fasilitas Peribadatan (masjid/mushola), serta Jalur Hijau/taman. Sementara itu, Fasilitas Lingkungan yang berupa Fasilitas Umum antara lain: Gardu Listrik, TPU (Tempat Pemakaman Umum), WTP (*Water Treatment Plan*), Tempat Pembuangan Sampah (TPA), dan Pemadam Kebakaran.

Gambaran secara visual dari Perumahan Banjar Wijaya dapat dilihat pada Gambar 4.1. berikut ini:

<p>INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO</p>	<p>PREFERENSI MASYARAKAT DALAM MEMILIH PERUMAHAN PERKOTAAN DI KOTA TANGERANG</p>	<p>PETA PERUMAHAN BANJAR WIJAYA</p>	<p>LEGENDA :</p> <ul style="list-style-type: none"> : Batas Perumahan : Unit Perumahan : Jalan Arteri : Jalan Lingkungan : Lap. Olah Raga : Taman 	<p>SUMBER Bappeda Kota Tangerang TAHUN 2000</p>	<p>SKALA</p> <p>UTARA 1 : 100</p>	<p>PETA NO. 6</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	--------------------------



4.1.1.2. Perumahan Poris Indah

□ Lingkungan Perumahan

Perumahan Poris Indah terletak di Kelurahan Cipondoh Indah Kecamatan Cipondoh Kota Tangerang. Perumahan ini dibangun oleh PT. Panji Graha Indah sekitar tahun 1996 di atas lahan seluas sekitar 62,9 Ha dengan luasan terbangun sekitar 43,4 Ha (69,0%), sedangkan sisanya masih berupa lahan kosong yang belum terbangun. Dari total luasan terbangun tersebut, sekitar 38,1 Ha (87,8%) untuk pembangunan perumahan dan sisanya sekitar 5,3 Ha (12,2%) untuk pembangunan fasilitas umum dan sosial. Disamping itu, dari total luas lahan untuk perumahan sekitar 0,17 Ha (0,4%) digunakan untuk pembangunan Rumah Toko (Ruko).

□ Tipe dan Unit Rumah

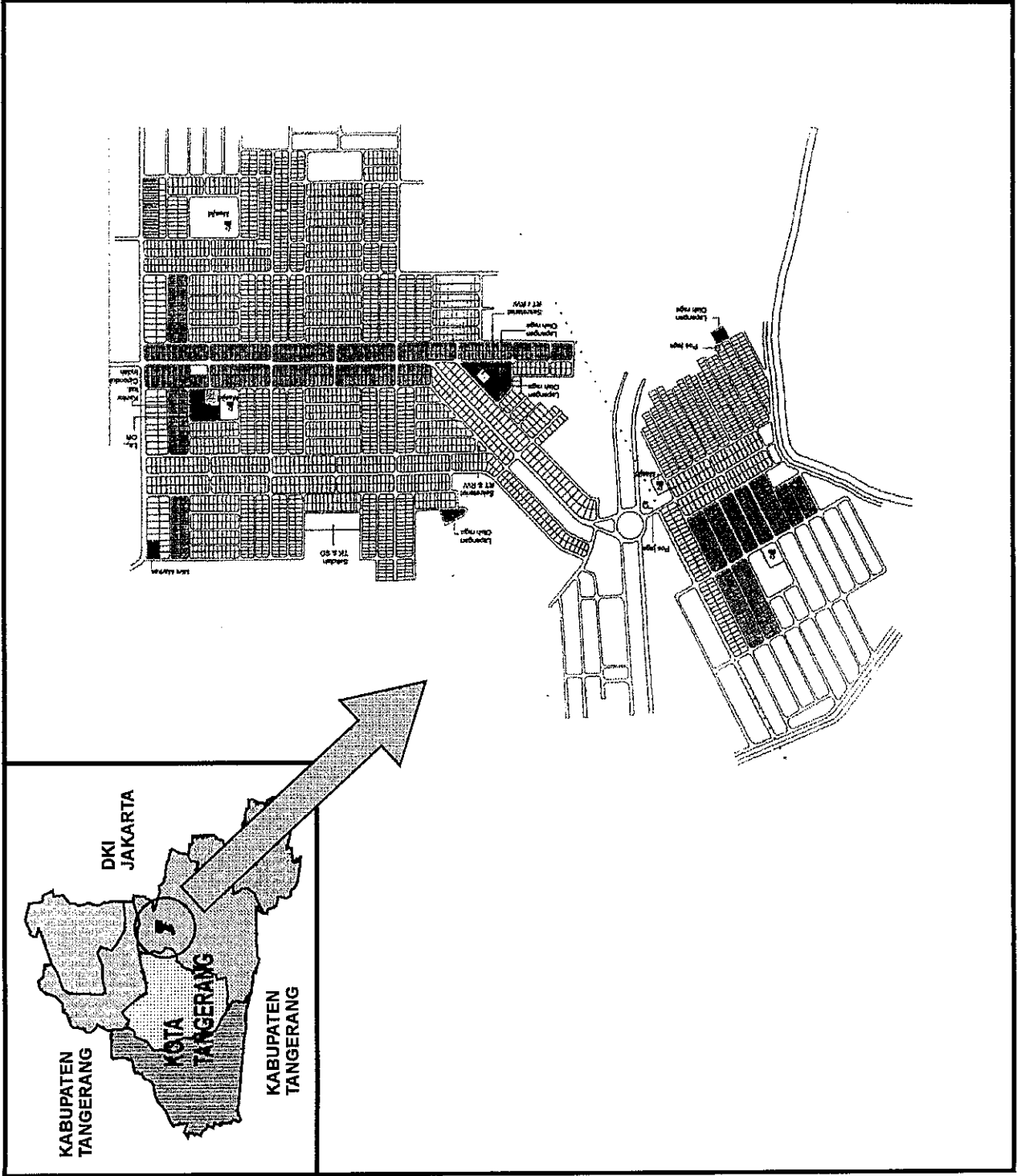
Perumahan Poris Indah mampu menampung sekitar 3.403 unit dari berbagai tipe rumah kavling hunian dan 20 unit rumah toko (ruko). Berbagai tipe rumah kavling hunian yang dibangun tersebut mayoritas merupakan tipe rumah Sedang (54,5%), sedangkan sisanya tipe rumah Kecil (40,5%), dan tipe rumah Besar (5,0%). Rumah kavling hunian tipe Besar dibangun di atas lahan seluas $\pm 3,7$ Ha (8,6%), sedangkan rumah kavling hunian tipe Sedang dan Kecil masing-masing dibangun di atas lahan seluas $\pm 25,8$ Ha (59,6%) dan $\pm 13,6$ Ha (31,4%).


□ Fasilitas Lingkungan

Fasilitas Lingkungan yang berupa Fasilitas Sosial di Perumahan Poris Indah ini antara lain: Fasilitas Pendidikan (TK, SD, SMP, dan SMU), Fasilitas Lapangan Olah Raga dan Taman Bermain, Fasilitas Niaga (pasar, *department Store*, kios, dll), Fasilitas Pemerintahan (termasuk pos polisi) dan Pelayanan Umum, Fasilitas

Kesehatan (Rumah Sakit, Puskesmas, Apotik, dll.), Fasilitas Peribadatan (masjid/mushola, gereja), serta Jalur Hijau/taman. Sementara itu, Fasilitas Lingkungan yang berupa Fasilitas Umum antara lain: Gardu Listrik, TPU (Tempat Pemakaman Umum), WTP (*Water Treatment Plan*), Tempat Pembuangan Sampah (TPA), dan Pemadam Kebakaran.

Gambaran secara visual dari Perumahan Poris Indah dapat dilihat pada Gambar 4.2. berikut ini:



 <p>MAKASSAR TENK PERANGIN KOTA PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO</p>	<p>PREFERENSI MASYARAKAT DALAM MEMILIH PERUMAHAN PERKOTAAN DI KOTA TANGERANG</p>	<p>PETA PERUMAHAN PORIS INDAH</p>	<p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none">: Batas Perumahan: Unit Perumahan: Jalan Arteri: Jalan Lingkungan: Lap. Olah Raga: Jalur Hijau	<p>SUMBER Bapada Kota Tangerang TAHUN 2000</p>	<p>SKALA</p> <p>0 100 200 300 M</p> <p>1 : 100</p> <p>UTARA</p>	<p>PETA NO.7</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	-------------------------

4.1.1.3. Perumnas IV

□ Lingkungan Perumahan

Perumnas IV terletak di Kelurahan Cibodas Sari Kecamatan Jatiuwung Kota Tangerang. Perumahan ini dibangun oleh Perum Perumnas sekitar tahun 1992 di atas lahan seluas sekitar 40,5 Ha dengan luasan terbangun sekitar 40,5 Ha (100,0%) atau dengan kata lain semua lahan sudah terbangun. Dari total luasan terbangun tersebut, sekitar 36,6 Ha (90,3%) untuk pembangunan perumahan dan sisanya sekitar 3,6 Ha (9,7%) untuk pembangunan fasilitas umum dan sosial. Disamping itu, dari total luas lahan untuk perumahan sekitar 1,7 Ha (4,3%) digunakan untuk pembangunan Rumah Toko (Ruko).

□ Tipe dan Unit Rumah

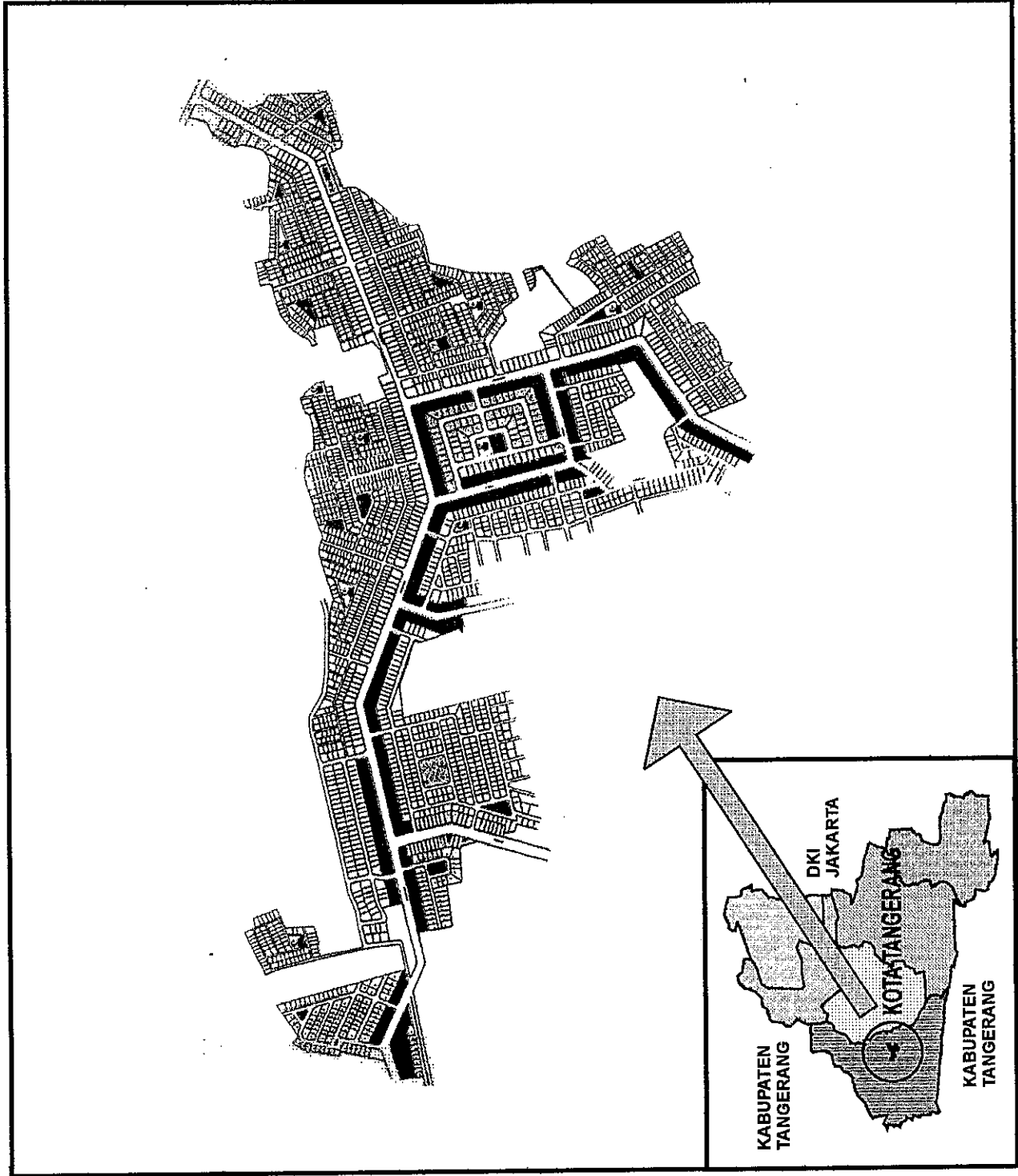
Perumnas IV mampu menampung sekitar 3.002 unit dari berbagai tipe rumah kavling hunian dan 102 unit rumah toko (ruko). Berbagai tipe rumah kavling hunian yang dibangun tersebut mayoritas merupakan tipe rumah Kecil (82,5%), sedangkan sisanya tipe rumah Sedang (11,4%), dan tipe rumah Besar (6,1%). Rumah kavling hunian tipe Kecil dibangun di atas lahan seluas $\pm 24,7$ Ha (63,7%), sedangkan rumah kavling hunian tipe Sedang dan Besar masing-masing dibangun di atas lahan seluas $\pm 7,0$ Ha (18,0%) dan $\pm 5,5$ Ha (14,1%).









□ Fasilitas Lingkungan

Sama seperti pada Perum Poris Indah, Fasilitas Lingkungan yang berupa Fasilitas Sosial di Perumnas IV ini antara lain: Fasilitas Pendidikan (TK, SD, SMP, dan SMU), Fasilitas Lapangan Olah Raga dan Taman Bermain, Fasilitas Niaga (pasar, *department Store*, kios, dll), Fasilitas Pemerintahan (termasuk pos polisi) dan

Pelayanan Umum, Fasilitas Kesehatan (Rumah Sakit, Puskesmas, Apotik, dll.), Fasilitas Peribadatan (masjid/mushola, gereja), serta Jalur Hijau/taman. Sementara itu, Fasilitas Lingkungan yang berupa Fasilitas Umum antara lain: Gardu Listrik, TPU (Tempat Pemakaman Umum), WTP (*Water Treatment Plan*), Tempat Pembuangan Sampah (TPA), dan Pemadam Kebakaran.

Gambaran secara visual dari Perumnas IV ini dapat dilihat pada Gambar 4.3. berikut ini:



 FAKULTAS TEKNIK PERENCANAAN KOTA PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO	PREFERENSI MASYARAKAT DALAM MEMILIH PERUMAHAN PERKOTAAN DI KOTA TANGERANG	PETA PERUMAHAN PERUMNAS IV	LEGENDA <div> : Batas Perumahan</div> <div> : Unit Perumahan</div> <div> : Jalan Arteri</div> <div> : Jalan Lingkungan</div> <div> : Lap. Olah Raga</div> <div> : Taman</div>	SUMBER Bapeda Kota Tangerang TAHUN 2000	 SKALA 0 100 200 300 M 1 : 100 UTARA	PETA NO.8
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------

4.1.2 Karakteristik Penghuni Perumahan di Wilayah Studi

Dalam kaitannya dengan penelitian yang dilakukan di wilayah studi, karakteristik ini merupakan hal yang dianggap bisa memberikan gambaran tentang keadaan penghuni perumahan dan preferensinya terhadap perumahan yang mereka tinggali. Karakteristik tersebut dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu : karakteristik sosial-ekonomi dan karakteristik hunian.

4.1.2.1 Karakteristik Sosial – Ekonomi

Karakteristik sosial-ekonomi merupakan suatu karakteristik yang bisa menggambarkan keadaan sosial dan ekonomi penghuni perumahan. Karakteristik sosial terdiri atas beberapa indikator sosial masyarakat, yaitu : usia, tingkat pendidikan, dan jenis pekerjaan, sedangkan karakteristik ekonomi terdiri atas beberapa indikator ekonomi masyarakat, yaitu : tingkat penghasilan dan pengeluaran keluarga.

A. Karakteristik Sosial

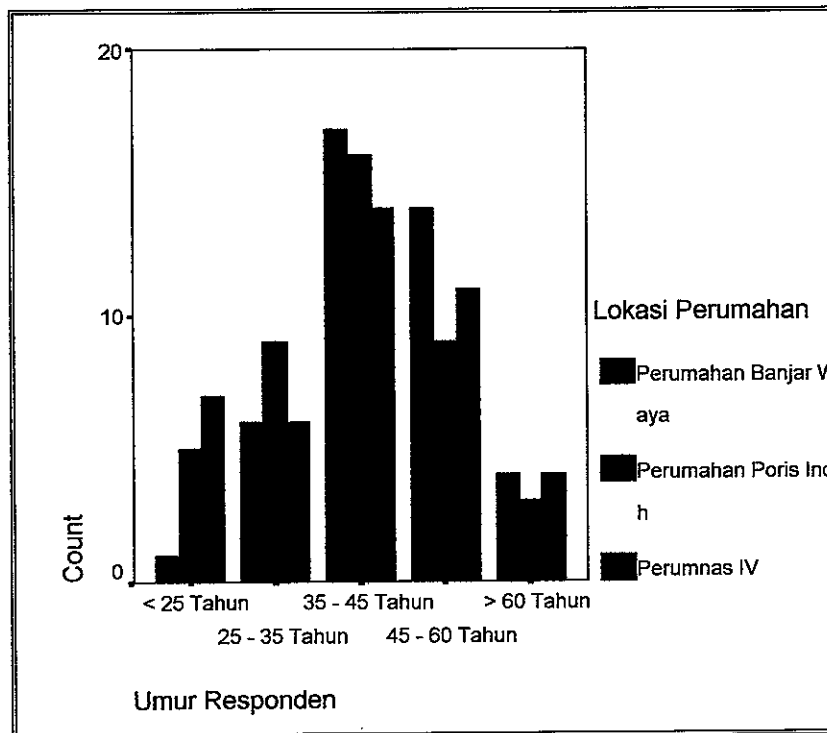
1. Usia

Berdasarkan pengamatan yang dilakukan di tiga lokasi studi antara lain perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV, didapat distribusi usia responden yang menjadi sampel dari penelitian ini seperti yang terdapat pada Tabel IV.1. (distribusi frekuensi kelompok usia di masing-masing perumahan), serta diagram batang kelompok usia responden di ketiga perumahan tersebut dapat dilihat pada Gambar 4.1. sebagai berikut:

TABEL IV.1.
DISTRIBUSI FREKUENSI USIA RESPONDEN
DI PERUMAHAN BANJAR WIJAYA, PORIS INDAH, DAN PERUMNAS IV

Interval Umur (Tahun)	Lokasi Perumahan									Jml.	%	% kum.
	Banjar Wijaya			Poris Indah			Perumnas IV					
	Frek.	%	% Tot.	Frek.	%	% Tot.	Frek.	%	% Tot.			
< 25	1	2.4	0.8	5	11.9	4.0	7	16.7	5.6	13	10.3	10.3
25 - 35	6	14.3	4.8	9	21.4	7.1	6	14.3	4.8	21	16.7	27.0
35 - 45	17	40.5	13.5	16	38.1	12.7	14	33.3	11.1	47	37.3	64.3
45 - 60	14	33.3	11.1	9	21.4	7.1	11	26.2	8.7	34	27.0	91.3
> 60	4	9.5	3.2	3	7.1	2.4	4	9.5	3.2	11	8.7	100.0
Jumlah	42	100.0	33.3	42	100.0	33.3	42	100.0	33.3	126	100.0	

Sumber : Hasil Analisis, 2003



GAMBAR 4.4.
DIAGRAM BATANG USIA RESPONDEN
DI PERUMAHAN BANJAR WIJAYA, PORIS INDAH, DAN PERUMNAS IV

Sumber : Hasil Analisis, 2003

Berdasarkan informasi yang bisa dilihat pada tabel di atas, maka dapat dikatakan bahwa sebagian besar penghuni perumahan yang menjadi responden berusia antara 35 – 45 tahun (37,3 %) dan 45 – 60 tahun (27,0 %), yang tersebar di tiga perumahan, yaitu: perumahan Banjar Wijaya 24,6 % , perumahan Poris Indah 19,8 %, dan Perumnas IV 19,8 %. Informasi ini menggambarkan bahwa sebagian besar responden yang tinggal di perumahan-perumahan di wilayah studi merupakan masyarakat dengan usia yang masih produktif, terutama di perumahan Poris Indah.

Selengkapnya gambaran tentang usia responden beserta gambar-gambar diagramnya dapat dilihat pada lembaran lampiran 4 tentang distribusi frekuensi karakteristik responden.

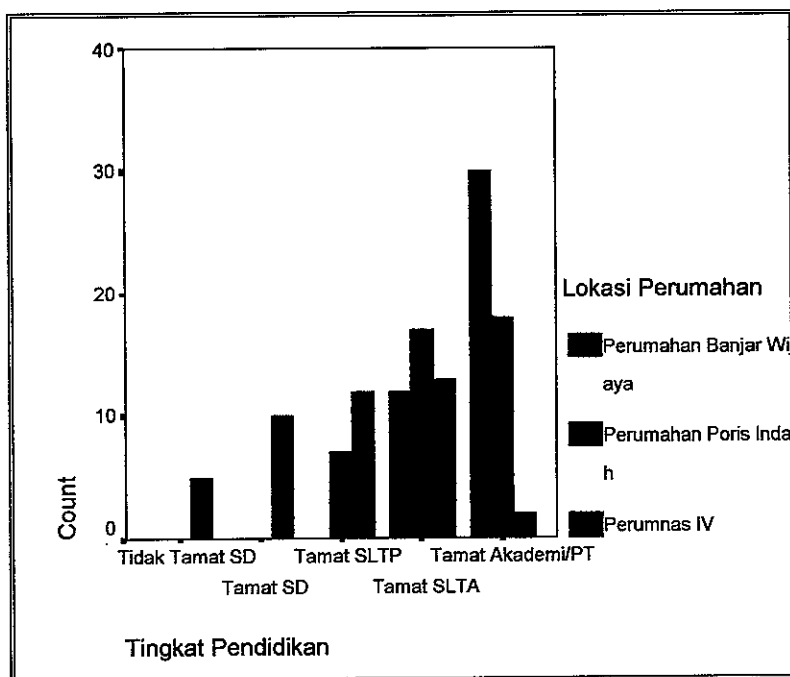
2. Tingkat Pendidikan

Berdasarkan tingkat pendidikannya, maka penghuni perumahan yang menjadi responden di tiga lokasi studi (perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV) dapat didistribusikan ke dalam kelompok : tidak tamat SD, tamat SD, SLTP, SLTA, dan Akademi/PT. Hasil dari distribusi tersebut dapat dilihat pada Tabel IV.2. (distribusi frekuensi tingkat pendidikan di masing-masing perumahan), serta diagram batang tingkat pendidikan responden di ketiga perumahan tersebut dapat dilihat pada Gambar 4.5. berikut ini:

TABEL IV.2.
DISTRIBUSI FREKUENSI TINGKAT PENDIDIKAN RESPONDEN
DI PERUMAHAN BANJAR WIJAYA, PORIS INDAH, DAN PERUMNAS IV

Tingkat Pendidikan	Lokasi Perumahan									Jml.	%	% kum.
	Banjar Wijaya			Poris Indah			Perumnas IV					
	Frek.	%	% Tot.	Frek.	%	% Tot.	Frek.	%	% Tot.			
Tidak Tamat SD	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	5	11.9	4.0	5	4.0	4.0
Tamat SD	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	10	23.8	7.9	10	7.9	11.9
Tamat SLTP	0	0.0	0.0	7	16.7	5.6	12	28.6	9.5	19	15.1	27.0
Tamat SLTA	12	28.6	9.5	17	40.5	13.5	13	31.0	10.3	42	33.3	60.3
Tamat Akd/PT	30	71.4	23.8	18	42.9	14.3	2	4.8	1.6	50	39.7	100.0
Jumlah	42	100.0	33.3	42	100.0	33.3	42	100.0	33.3	126	100.0	

Sumber : Hasil Analisis, 2003



GAMBAR 4.5.
DIAGRAM BATANG TINGKAT PENDIDIKAN RESPONDEN
DI PERUMAHAN BANJAR WIJAYA, PORIS INDAH, DAN PERUMNAS IV

Sumber : Hasil Analisis, 2003

Dari angka-angka pada tabel di atas, maka dapat dikatakan bahwa tingkat pendidikan yang dimiliki oleh sebagian besar penghuni perumahan di tiga lokasi studi (perumahan Banjar Wijaya, perumahan Poris Indah, dan Perumnas IV) yang menjadi responden adalah tamat SLTA (33,3 %) dan akademi/PT (39,7 %), yang tersebar di tiga perumahan, yaitu : perumahan Banjar Wijaya 33,3 % (tamat SLTA 9,5 % dan akademi/PT 23,8 %), Poris Indah 27,8 % (tamat SLTA 13,5 % dan akademi/PT 14,3 %), dan Perumnas IV 11,9 % (tamat SLTA 10,3 % dan akademi/PT 1,6 %). Angka-angka ini mengartikan bahwa sebagian besar responden yang tinggal di perumahan-perumahan di wilayah studi tersebut merupakan kelompok masyarakat yang mempunyai pendidikan relatif tinggi (SLTA dan Akademi/PT), terutama di perumahan Banjar Wijaya. Hal ini dapat dimungkinkan karena perumahan Banjar wijaya merupakan perumahan yang diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan tinggi.

Selengkapnya gambaran tentang tingkat pendidikan responden beserta gambar-gambar diagramnya dapat dilihat pada lembaran lampiran 4 tentang distribusi frekuensi karakteristik responden.

3. Jenis Pekerjaan

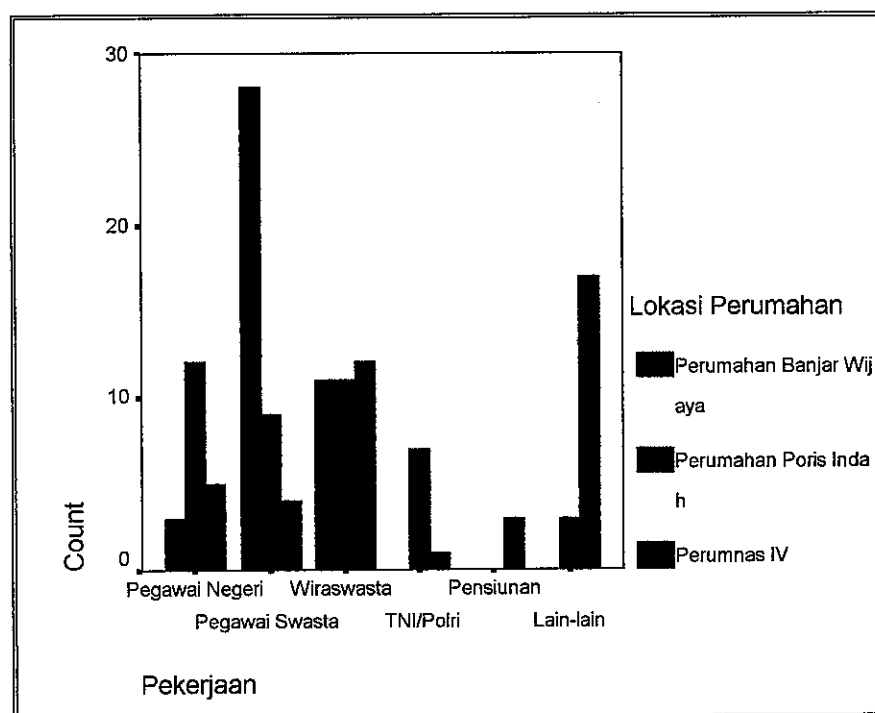
Jenis Pekerjaan responden di ketiga perumahan di wilayah studi (perumahan Banjar Wijaya, perumahan Poris Indah, dan Perumnas IV) dapat dikelompokkan menjadi enam golongan, yaitu : Pegawai Negeri, Pegawai Swasta, Wiraswasta, TNI/Polri, Pensiunan, dan Lain-lain (buruh dan berbagai pekerjaan tidak tetap).

Distribusi frekuensi kelompok-kelompok tingkat penghasilan ini dapat dilihat pada Tabel IV.3. (distribusi frekuensi jenis pekerjaan di masing-masing perumahan), serta diagram batang jenis pekerjaan responden di ketiga perumahan tersebut dapat dilihat pada Gambar 4.6. berikut ini:

TABEL IV.3.
DISTRIBUSI FREKUENSI JENIS PEKERJAAN RESPONDEN
DI PERUMAHAN BANJAR WIJAYA, PORIS INDAH, DAN PERUMNAS IV

Jenis Pekerjaan	Lokasi Perumahan									Jml.	%	% kum.
	Banjar Wijaya			Poris Indah			Perumnas IV					
	Frek.	%	% Tot.	Frek.	%	% Tot.	Frek.	%	% Tot.			
Pegawai Negeri	3	7.1	2.4	12	28.6	9.5	5	11.9	4.0	20	15.9	15.9
Pegawai Swasta	28	66.7	22.2	9	21.4	7.1	4	9.5	3.2	41	32.5	48.4
Wiraswasta	11	26.2	8.7	11	26.2	8.7	12	28.6	9.5	34	27.0	75.4
TNI/Polri	0	0.0	0.0	7	16.7	5.6	1	2.4	0.8	8	6.3	81.7
Pensiunan	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	3	7.1	2.4	3	2.4	84.1
Lain-lain	0	0.0	0.0	3	7.1	2.4	17	40.5	13.5	20	15.9	100.0
Jumlah	42	100.0	33.3	42	100.0	33.3	42	100.0	33.3	126	100.0	

Sumber : Hasil Analisis, 2003



GAMBAR 4.6.
DIAGRAM BATANG JENIS PEKERJAAN RESPONDEN
DI PERUMAHAN BANJAR WIJAYA, PORIS INDAH, DAN PERUMNAS IV

Sumber : Hasil Analisis, 2003

Berdasarkan informasi dari tabel di atas, maka dapat dikatakan bahwa jenis pekerjaan yang dimiliki oleh sebagian besar penghuni perumahan di tiga lokasi studi (perumahan Banjar Wijaya, perumahan Poris Indah, dan Perumnas IV) yang menjadi responden adalah Pegawai Swasta (32,5 %), Wiraswasta (27,0 %), Pegawai Negeri dan Lain-lain (15,9 %) yang tersebar di tiga perumahan, yaitu : perumahan Banjar Wijaya sebesar 33,3 % (Pegawai Swasta 22,2 %, Wiraswasta 8,7 %, dan Pegawai Negeri 2,4 %), perumahan Poris Indah 27,7 % (Pegawai Negeri 9,5 %, Wiraswasta 8,7 %, Pegawai Swasta 7,1 %, dan Lain-lain 2,4 %), dan Perumnas IV 30,1 % (Lain-lain 13,5 %, Wiraswasta 9,5%, Pegawai Negeri 4,0 %, dan Pegawai Swasta 3,2 %).

Angka-angka ini mengartikan bahwa sebagian besar responden yang tinggal di perumahan-perumahan di wilayah studi merupakan kelompok masyarakat yang mempunyai jenis pekerjaan yang relatif berbeda antar perumahan. Perumahan Banjar Wijaya, merupakan perumahan yang lebih banyak dihuni oleh pegawai swasta karena disamping harganya yang tinggi juga dekat dan mempunyai akses yang mudah ke Jakarta, tempat bekerja sebagian besar penghuni perumahan ini. Perumahan Poris Indah, merupakan perumahan yang mempunyai penghuni relatif seragam. Sementara itu, Perumnas IV, merupakan perumahan yang lebih banyak dihuni oleh buruh/karyawan pabrik dan wiraswasta, disamping juga ada pegawai negeri dan swasta. Perumnas IV merupakan perumahan yang pada awalnya diperuntukkan bagi buruh-buruh pabrik yang banyak terdapat di Kecamatan Jatiuwung.

Gambaran selengkapnya tentang jenis pekerjaan responden beserta gambar-gambar diagramnya dapat dilihat pada lembaran lampiran 4 tentang distribusi frekuensi karakteristik responden.

B. Karakteristik Ekonomi

1. Tingkat Penghasilan

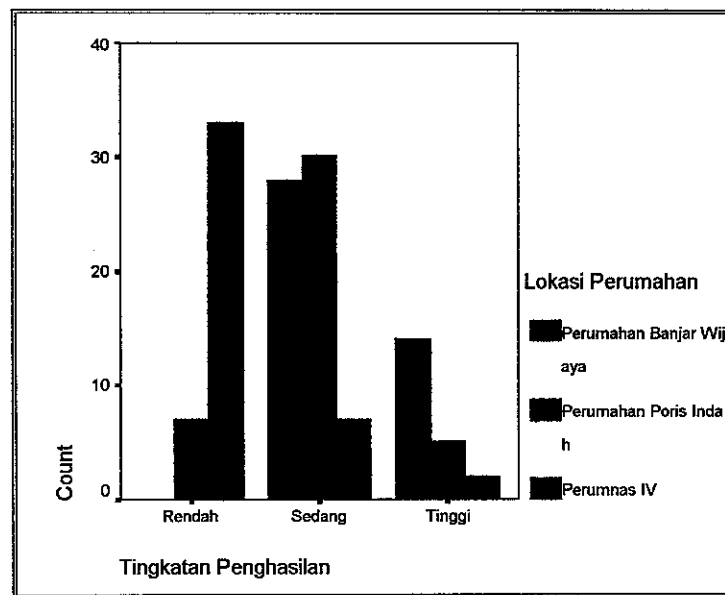
Tingkat penghasilan responden di ketiga perumahan di wilayah studi (perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV) dapat dikelompokkan menjadi tiga tingkat : Rendah (< Rp.500 Ribu), Sedang (Rp.500 Ribu – Rp.2,5 Juta), dan Tinggi (> Rp.2,5 Juta).

Distribusi frekuensi kelompok-kelompok tingkat penghasilan ini dapat dilihat pada Tabel IV.4. (distribusi frekuensi tingkat penghasilan di masing-masing perumahan), serta diagram batang tingkat penghasilan responden di ketiga perumahan pada Gambar 4.7. berikut ini:

TABEL IV.4.
DISTRIBUSI FREKUENSI TINGKAT PENGHASILAN RESPONDEN
DI PERUMAHAN BANJAR WIJAYA, PORIS INDAH, DAN PERUMNAS IV

Tingkat Penghasilan	Lokasi Perumahan									Jml.	%	% kum.
	Banjar Wijaya			Poris Indah			Perumnas IV					
	Frek.	%	% Tot.	Frek.	%	% Tot.	Frek.	%	% Tot.			
Rendah	0	0.0	0.0	7	16.7	5.6	33	78.6	26.2	40	31.7	31.7
Sedang	28	66.7	22.2	30	71.4	23.8	7	16.7	5.6	65	51.6	83.3
Tinggi	14	33.3	11.1	5	11.9	4.0	2	4.8	1.6	21	16.7	100.0
Jumlah	42	100.0	33.3	42	100.0	33.3	42	100.0	33.3	126	100.0	

Sumber : Hasil Analisis, 2003



GAMBAR 4.7.
DIAGRAM BATANG TINGKAT PENGHASILAN RESPONDEN
DI PERUMAHAN BANJAR WIJAYA, PORIS INDAH, DAN PERUMNAS IV

Sumber : Hasil Analisis, 2003

Berdasarkan angka-angka yang terdapat pada tabel di atas, dapat dikatakan bahwa tingkat penghasilan sebagian besar penghuni perumahan di tiga lokasi studi (perumahan Banjar Wijaya, perumahan Poris Indah, dan Perumnas IV) yang menjadi responden adalah Sedang (51,6 %) dan Rendah (31,7 %), yang tersebar di tiga perumahan, yaitu : perumahan Banjar Wijaya 22,2 % (Sedang 22,2 %), perumahan Poris Indah 29,4 % (Sedang 23,8 % dan Rendah 5,6 %), dan Perumnas IV 31,8 % (Sedang 5,6 % dan Rendah 31,7 %). Angka-angka ini mengartikan bahwa sebagian besar responden yang tinggal di perumahan-perumahan di wilayah studi tersebut merupakan kelompok masyarakat yang mempunyai tingkat penghasilan menengah ke bawah, terutama di perumahan Poris Indah.

Hal yang perlu diperhatikan berkaitan dengan tingkat penghasilan penghuni perumahan di lokasi studi ini adalah perbedaan tingkat penghasilan yang begitu mencolok antara penghuni perumahan Banjar Wijaya dan Perumnas IV. Semua responden yang

tinggal di perumahan Banjar Wijaya merupakan golongan masyarakat berpenghasilan menengah ke atas, sementara itu sebagian besar responden yang tinggal di Perumnas IV (95,2 %) merupakan golongan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, dan hanya 4,8 % yang merupakan golongan masyarakat berpenghasilan tinggi.

Selengkapnya gambaran tentang tingkat penghasilan responden beserta gambar-gambar diagramnya dapat dilihat pada lembaran lampiran 4 tentang distribusi frekuensi karakteristik responden.

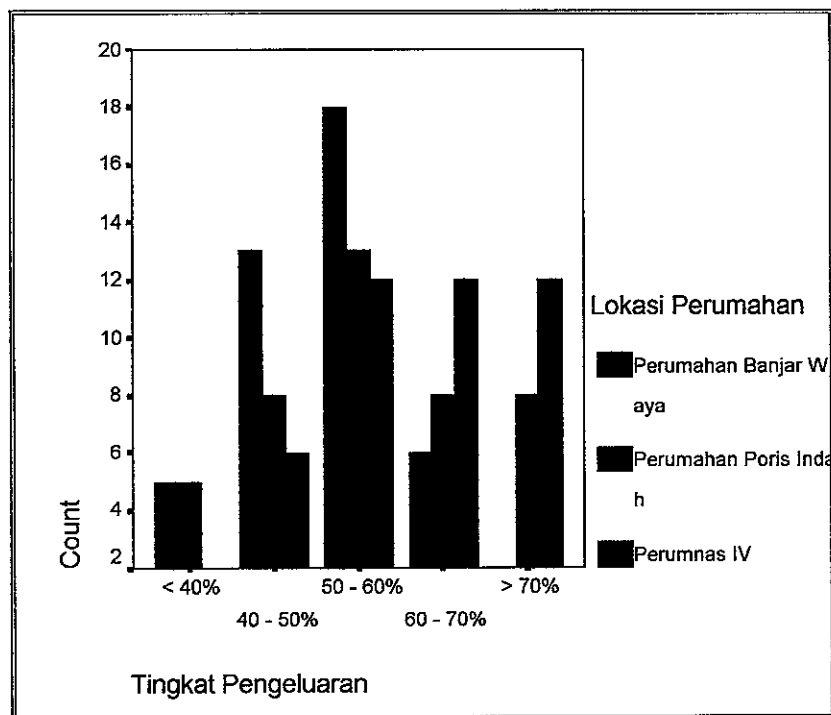
2. Tingkat Pengeluaran

Berdasarkan pengamatan yang dilakukan di tiga lokasi studi antara lain perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV, didapat distribusi tingkat pengeluaran seperti yang terdapat pada Tabel IV.5. (distribusi frekuensi tingkat pengeluaran di masing-masing perumahan), serta diagram batang tingkat pengeluaran responden di ketiga perumahan pada Gambar 4.8. sebagai berikut:

TABEL IV.5.
DISTRIBUSI FREKUENSI TINGKAT PENGELUARAN RESPONDEN
DI PERUMAHAN BANJAR WIJAYA, PORIS INDAH, DAN PERUMNAS IV

Tingkat Pengeluaran (%)	Lokasi Perumahan									Jml.	%	% kum.
	Banjar Wijaya			Poris Indah			Perumnas IV					
	Frek.	%	% Tot.	Frek.	%	% Tot.	Frek.	%	% Tot.			
< 40	5	11.9	4.0	5	11.9	4.0	0	0.0	0.0	10	7.9	7.9
40 - 50	13	31.0	10.3	8	19.0	6.3	6	14.3	4.8	27	21.4	29.4
50 - 60	18	42.9	14.3	13	31.0	10.3	12	28.6	9.5	43	34.1	63.5
60 - 70	6	14.3	4.8	8	19.0	6.3	12	28.6	9.5	26	20.6	84.1
> 70	0	0.0	0.0	8	19.0	6.3	12	28.6	9.5	20	15.9	100.0
Jumlah	42	100.0	33.3	42	100.0	33.3	42	100.0	33.3	126	100.0	

Sumber : Hasil Analisis, 2003



GAMBAR 4.8.
DIAGRAM BATANG TINGKAT PENGELUARAN RESPONDEN
DI PERUMAHAN BANJAR WIJAYA, PORIS INDAH, DAN PERUMNAS IV

Sumber : Hasil Analisis, 2003

Berdasarkan informasi yang bisa dilihat pada tabel di atas, maka dapat dikatakan bahwa sebagian besar penghuni perumahan yang menjadi responden mempunyai tingkat pengeluaran antara 50 – 60% (34,1 %), yang tersebar di tiga perumahan, yaitu : perumahan Banjar Wijaya 14,3 %, perumahan Poris Indah 10,3 %, dan Perumnas IV 9,5%. Informasi ini menggambarkan bahwa sebagian besar responden yang tinggal di perumahan-perumahan di wilayah studi merupakan masyarakat dengan usia yang masih produktif, terutama di perumahan Poris Indah.

Selengkapnya gambaran tentang usia responden beserta gambar-gambar diagramnya dapat dilihat pada lembaran lampiran 4 tentang distribusi frekuensi karakteristik responden.

4.1.2.2 Karakteristik Hunian

Karakteristik hunian merupakan suatu karakteristik yang bisa menggambarkan keadaan hunian di tiga perumahan yang menjadi wilayah studi. Karakteristik hunian dalam pembahasan ini meliputi: jumlah anggota keluarga, status kepemilikan hunian, lamanya bermukim, dan status rumah.

A. Jumlah Anggota Keluarga

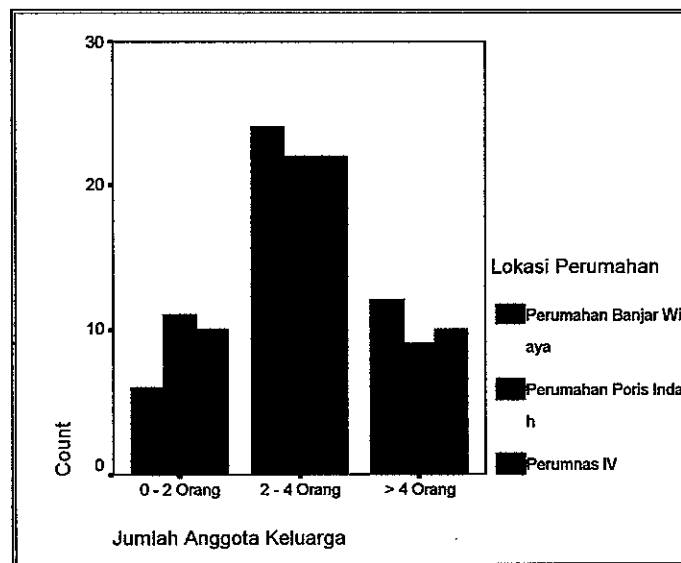
Jumlah anggota keluarga responden di ketiga perumahan di wilayah studi (perumahan Banjar Wijaya, perumahan Poris Indah, dan Perumnas IV) dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu : Keluarga Kecil (< 2 orang), Keluarga Menengah (2 – 4), dan Keluarga Besar (> 4 orang).

Distribusi frekuensi kelompok-kelompok jumlah anggota keluarga penghuni perumahan ini dapat dilihat pada Tabel IV.6. (distribusi frekuensi jumlah anggota keluarga di masing-masing perumahan), serta diagram batang jumlah anggota keluarga responden di ketiga perumahan pada Gambar 4.9. berikut ini:

TABEL IV.6.
DISTRIBUSI FREKUENSI JUMLAH ANGGOTA KELUARGA RESPONDEN
DI PERUMAHAN BANJAR WIJAYA, PORIS INDAH, DAN PERUMNAS IV

Jml. Anggota Keluarga (jiwa)	Lokasi Perumahan									Jml.	%	% kum.
	Banjar Wijaya			Poris Indah			Perumnas IV					
	Frek.	%	% Tot.	Frek.	%	% Tot.	Frek.	%	% Tot.			
0 - 2	6	14.3	4.8	11	26.2	8.7	10	23.8	7.9	27	21.4	21.4
2 - 4	24	57.1	19.0	22	52.4	17.5	22	52.4	17.5	68	54.0	75.4
> 4	12	28.6	9.5	9	21.4	7.1	10	23.8	7.9	31	24.6	100.0
Jumlah	42	100.0	33.3	42	100.0	33.3	42	100.0	33.3	126	100.0	

Sumber : Hasil Analisis, 2003



GAMBAR 4.9.
DIAGRAM BATANG JUMLAH ANGGOTA KELUARGA RESPONDEN
DI PERUMAHAN BANJAR WIJAYA, PORIS INDAH, DAN PERUMNAS IV

Sumber : Hasil Analisis, 2003

Dari data pada tabel jumlah anggota keluarga penghuni perumahan di tiga lokasi studi (perumahan Banjar Wijaya, perumahan Poris Indah, dan Perumnas IV) yang menjadi responden di atas, dapat dilihat bahwa sebagian besar penghuni di tiga perumahan tersebut merupakan Keluarga Menengah (54,0 %) yang tersebar di tiga perumahan, yaitu : perumahan Banjar Wijaya 19,0 %, Poris Indah 17,5 %, dan Perumnas IV sebesar 17,5 %.

Selengkapnya gambaran tentang jumlah anggota keluarga responden beserta gambar-gambar diagramnya dapat dilihat pada lembaran lampiran 4 tentang distribusi frekuensi karakteristik responden.

B. Status Kepemilikan Hunian

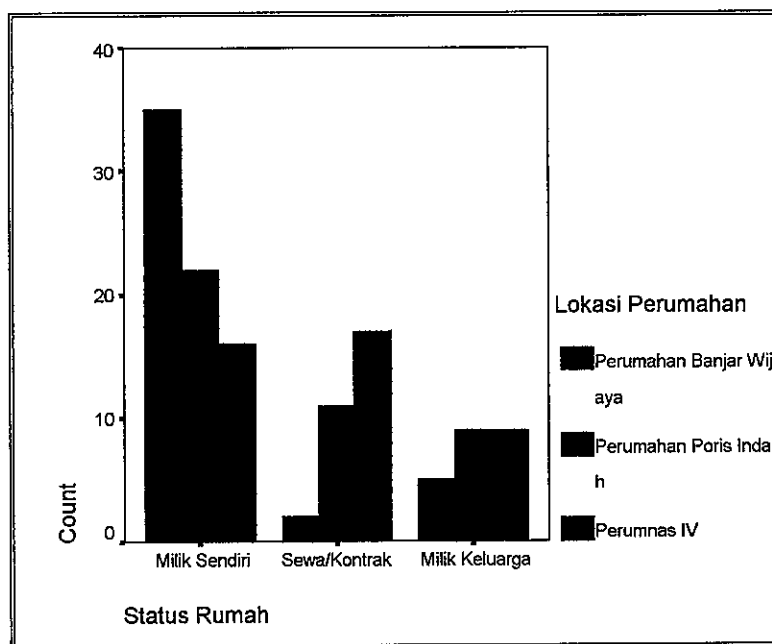
Status kepemilikan hunian responden di ketiga perumahan di wilayah studi (perumahan Banjar Wijaya, perumahan Poris Indah, dan Perumnas IV) dapat dibedakan menjadi dua status, yaitu : Hak Milik (HM), dan Hak Guna Bangunan (HGB). Status kepemilikan ini berpengaruh terhadap kepastian hukum yang menyangkut hak atas tanah dan hak untuk membangun huniannya.

Distribusi frekuensi status kepemilikan hunian ini dapat dilihat pada Tabel IV.7. (distribusi frekuensi status kepemilikan di masing-masing perumahan), serta diagram batang status kepemilikan hunian responden di ketiga perumahan pada Gambar 4.10. berikut ini:

TABEL IV.7.
DISTRIBUSI FREKUENSI STATUS KEPEMILIKAN HUNIAN RESPONDEN
DI PERUMAHAN BANJAR WIJAYA, PORIS INDAH, DAN PERUMNAS IV

Status Tanah	Lokasi Perumahan									Jml.	%	% kum.
	Banjar Wijaya			Poris Indah			Perumnas IV					
	Frek.	%	% Tot.	Frek.	%	% Tot.	Frek.	%	% Tot.			
Hak Milik	31	73.8	24.6	25	59.5	19.8	22	52.4	17.5	78	61.9	61.9
Hak Guna Bangunan	11	26.2	8.7	17	40.5	13.5	20	47.6	15.9	48	38.1	100.0
Jumlah	42	100.0	33.3	42	100.0	33.3	42	100.0	33.3	126	100.0	

Sumber : Data Hasil Analisis, 2003



GAMBAR 4.10.
DIAGRAM BATANG STATUS RUMAH RESPONDEN
DI PERUMAHAN BANJAR WIJAYA, PORIS INDAH, DAN PERUMNAS IV

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Berdasarkan data pada tabel status kepemilikan hunian di tiga lokasi studi (perumahan Banjar Wijaya, perumahan Poris Indah, dan Perumnas IV) yang menjadi responden di atas, terlihat bahwa status kepemilikan hunian di tiga perumahan tersebut didominasi oleh status kepemilikan Hak Milik (61,9 %), dan sisanya merupakan Hak Guna Bangunan (38,1 %). Perumahan Banjar Wijaya merupakan perumahan yang mempunyai status kepemilikan Hak Milik (HM) terbesar diantara tiga perumahan di wilayah studi, yaitu sebesar 24,6 %, sementara itu perumahan Poris Indah sebesar 19,8 %, dan Perumnas IV sebesar 17,5 %.

Untuk lebih jelasnya, gambaran selengkapnya tentang status kepemilikan hunian responden beserta gambar-gambar diagramnya dapat dilihat pada lembaran lampiran 4 tentang distribusi frekuensi karakteristik responden.

C. Lamanya Bermukim

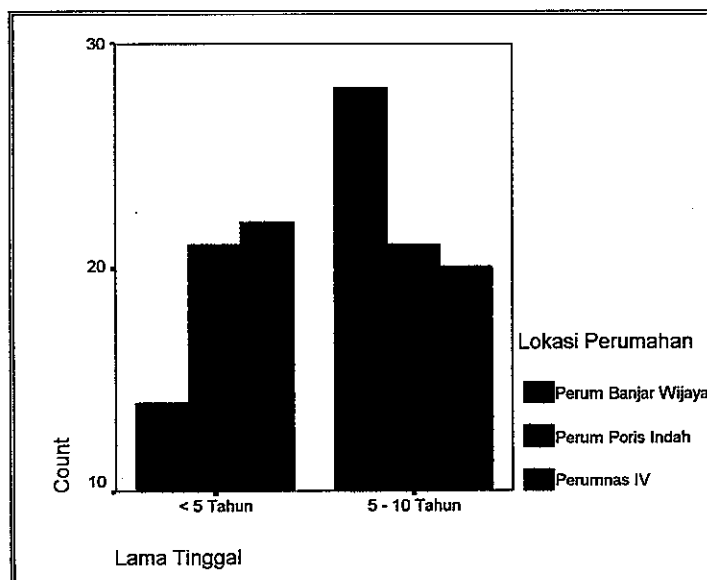
Sejalan dengan usia pasca huni pada masing-masing perumahan-perumahan di wilayah studi, maka kecenderungan lama bermukim dari penghuni perumahan tersebut akan mengikutinya. Lamanya bermukim penghuni yang menjadi responden di ketiga perumahan di wilayah studi (perumahan Banjar Wijaya, perumahan Poris Indah, dan Perumnas IV) dapat dikelompokkan menjadi dua kelompok, yaitu : Baru (< 5 tahun), Lama (5 – 10 tahun).

Distribusi frekuensi lamanya bermukim para responden di tiga perumahan tersebut dapat dilihat pada Tabel IV.8. (distribusi frekuensi lamanya bermukim para responden di masing-masing perumahan di wilayah studi), serta diagram batang lamanya bermukim responden di ketiga perumahan pada Gambar 4.11. berikut ini:

TABEL IV.8.
DISTRIBUSI FREKUENSI LAMANYA BERMUKIM RESPONDEN
DI PERUMAHAN BANJAR WIJAYA, PORIS INDAH, DAN PERUMNAS IV

Lama Tinggal (Tahun)	Lokasi Perumahan									Jml.	%	% kum.
	Banjar Wijaya			Poris Indah			Perumnas IV					
	Frek.	%	% Tot.	Frek.	%	% Tot.	Frek.	%	% Tot.			
< 5	14	33.3	11.1	21	50.0	16.7	22	52.4	17.5	57	45.2	45.2
5 - 10	28	66.7	22.2	21	50.0	16.7	20	47.6	15.9	69	54.8	100.0
Jumlah	42	100.0	33.3	42	100.0	33.3	42	100.0	33.3	126	100.0	

Sumber: Hasil Analisis, 2003



GAMBAR 4.11.
DIAGRAM BATANG LAMA TINGGAL RESPONDEN
DI PERUMAHAN BANJAR WIJAYA, PORIS INDAH, DAN PERUMNAS IV

Sumber : Hasil Analisis, 2003

Berdasarkan angka pada tabel lamanya bermukim penghuni di tiga lokasi studi (perumahan Banjar Wijaya, perumahan Poris Indah, dan Perumnas IV) yang menjadi responden di atas, terlihat bahwa lamanya bermukim responden di tiga perumahan tersebut sebagian besar tergolong Lama (5 – 10 tahun), yaitu sebesar 54,8 %, dan Baru (< 5 tahun) sebesar 45,2 %. Para responden yang menghuni perumahan yang tergolong Lama (5–10

tahun) dapat dirinci sebagai berikut: di perumahan Banjar Wijaya sebesar 22,2 %, perumahan Poris Indah sebesar 16,7 %, dan Perumnas IV sebesar 15,9 %, sedangkan para responden yang menghuni perumahan dan tergolong Baru (< 5 tahun) dapat dirinci sebagai berikut: di perumahan Banjar Wijaya sebesar 11,1 %, perumahan Poris Indah sebesar 16,7 %, dan Perumnas IV sebesar 17,5 %.

Untuk lebih jelasnya, gambaran selengkapnya tentang lamanya bermukim responden beserta gambar-gambar diagramnya dapat dilihat pada lembaran lampiran 4 tentang distribusi frekuensi karakteristik responden.

D. Status Rumah

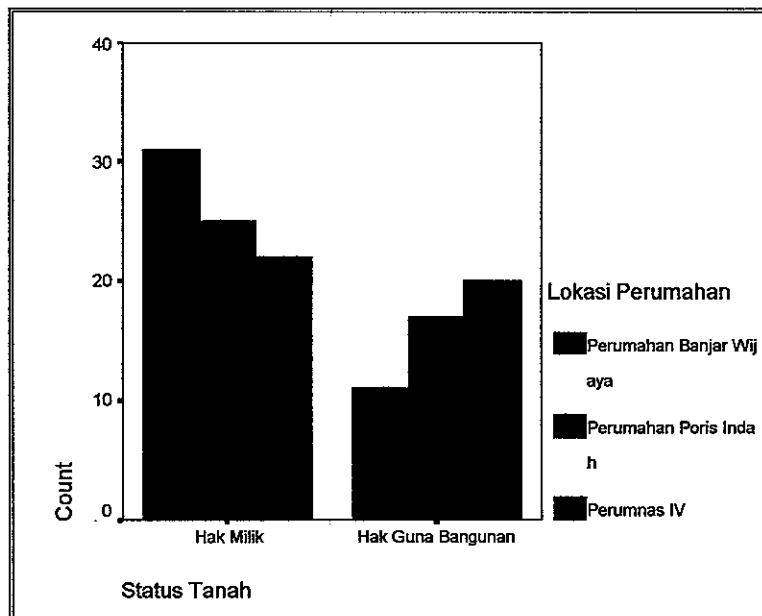
Status rumah para responden di ketiga perumahan di wilayah studi (perumahan Banjar Wijaya, perumahan Poris Indah, dan Perumnas IV) dapat dikelompokkan menjadi tiga kelompok, yaitu: Milik Sendiri, Sewa/kontrak, dan Milik Keluarga.

Distribusi frekuensi status rumah para responden di tiga perumahan tersebut dapat dilihat pada Tabel IV.9. (distribusi frekuensi status rumah para responden di masing-masing perumahan di wilayah studi), serta diagram batang status rumah responden di ketiga perumahan pada Gambar 4.12. berikut ini:

TABEL IV.9.
DISTRIBUSI FREKUENSI STATUS RUMAH RESPONDEN
DI PERUMAHAN BANJAR WIJAYA, PORIS INDAH, DAN PERUMNAS IV

Status Rumah	Lokasi Perumahan									Jml	%	% kum.
	Banjar Wijaya			Poris Indah			Perumnas IV					
	Frek.	%	% Tot.	Frek.	%	% Tot.	Frek.	%	% Tot.			
Milik Sendiri	35	83.3	27.8	22	52.4	17.5	16	38.1	12.7	73	57.9	57.9
Sewa/Kontrak	2	4.8	1.6	11	26.2	8.7	17	40.5	13.5	30	23.8	81.7
Milik Keluarga	5	11.9	4.0	9	21.4	7.1	9	21.4	7.1	23	18.3	100.0
Jumlah	42	100.0	33.3	42	100.0	33.3	42	100.0	33.3	126	100.0	

Sumber: Hasil Analisis, 2003



GAMBAR 4.12.
DIAGRAM BATANG STATUS TANAH RESPONDEN
DI PERUMAHAN BANJAR WIJAYA, PORIS INDAH, DAN PERUMNAS IV

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Dari tabel status rumah penghuni di tiga lokasi studi (perumahan Banjar Wijaya, perumahan Poris Indah, dan Perumnas IV) yang menjadi responden di atas, terlihat bahwa lebih dari setengah responden di tiga perumahan tersebut status rumahnya Milik Sendiri, yaitu sebesar 57,9 %. Sementara itu banyaknya responden yang menyewa/mengontrak rumah sebesar 23,8 %, dan sisanya menempati rumah milik keluarganya. Responden yang mempunyai rumah sendiri paling banyak terdapat di perumahan Banjar Wijaya, yaitu sebesar 27,8 %, sedangkan di perumahan Poris Indah sebesar 17,5 %, dan di Perumnas IV sebesar 12,7 %.

Untuk lebih jelasnya, gambaran selengkapnya tentang status rumah responden beserta gambar-gambar diagramnya dapat dilihat pada lembaran lampiran 4 tentang distribusi frekuensi karakteristik responden.

4.1.3 Hubungan Antar Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni Perumahan

Seperti yang telah disebutkan di atas bahwa karakteristik penghuni perumahan merupakan hal yang bisa memberikan gambaran tentang keadaan penghuni perumahan dan preferensinya terhadap perumahan yang mereka tinggali. Suatu keadaan lain yang bisa menggambarkan kondisi penghuni perumahan yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah besarnya hubungan antar karakteristik sosial ekonomi penghuni perumahan tersebut. Karakteristik sosial ekonomi di sini dapat diwakili oleh tingkat penghasilan, tingkat pendidikan, dan jenis pekerjaan.

Kuat atau lemahnya hubungan ini dapat dilihat dari besarnya atau kecilnya nilai koefisien kontingensi, yaitu suatu nilai yang menyatakan seberapa tinggi tingkat keeratan antar dua atau lebih variabel. Selain itu, koefisien kontingensi juga dapat diartikan sebagai besaran yang menggambarkan seberapa kuat hubungan antara dua atau lebih variabel.

4.1.3.1 Hubungan Antara Tingkat Penghasilan dengan Tingkat Pendidikan

Walau tidak berlaku secara umum, tapi tingkat penghasilan seseorang memang sedikit banyak dipengaruhi oleh tingkat pendidikannya atau sebaliknya. Seseorang yang mempunyai pendidikan relatif tinggi akan mempunyai pekerjaan dengan penghasilan yang relatif tinggi pula dibanding dengan seseorang yang berpendidikan rendah. Demikian pula sebaliknya, pendidikan yang tinggi menuntut biaya yang tinggi pula, sehingga hanya seseorang yang berpendidikan tinggi yang bisa mendapatkannya.

Hubungan antara tingkat penghasilan dengan pendidikan para responden yang menjadi penghuni di tiga perumahan di wilayah studi (Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV) dapat dilihat pada Tabel IV.10. berikut ini:

TABEL IV.10.
HUBUNGAN ANTARA TINGKAT PENGHASILAN
DENGAN PENDIDIKAN RESPONDEN

Tingkat Pendidikan * Tingkatan Penghasilan Crosstabulation

			Tingkatan Penghasilan			Total
			Rendah	Sedang	Tinggi	
Tingkat Pendidikan	Tidak Tamat SD	Count	5	0	0	5
		Expected Count	1,6	2,6	,8	5,0
	Tamat SD	Count	10	0	0	10
		Expected Count	3,2	5,2	1,7	10,0
	Tamat SLTP	Count	14	5	0	19
		Expected Count	6,0	9,8	3,2	19,0
	Tamat SLTA	Count	11	25	6	42
		Expected Count	13,3	21,7	7,0	42,0
	Tamat Akademi/PT	Count	0	35	15	50
		Expected Count	15,9	25,8	8,3	50,0
	Total	Count	40	65	21	126
		Expected Count	40,0	65,0	21,0	126,0

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	73,852 ^a	8	,000
Likelihood Ratio	91,340	8	,000
Linear-by-Linear Association	56,162	1	,000
N of Valid Cases	126		

a. 6 cells (40,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,83.

Symmetric Measures

		Value	Asymp. Std. Error ^a	Approx. T ^b	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	,608			,000
Interval by Interval	Pearson's R	,670	,034	10,058	,000 ^c
Ordinal by Ordinal	Spearman Correlation	,691	,044	10,633	,000 ^c
N of Valid Cases		126			

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

c. Based on normal approximation.

Sumber : Hasil Analisis, 2003

Berdasarkan hasil perhitungan yang dapat dilihat pada tabel di atas, maka melalui pendekatan statistik *chi square*, didapat nilai koefisien kontingensi sebesar 0,608 dengan tingkat signifikansi 0,000. Hasil ini mengartikan bahwa antara tingkat penghasilan dengan

tingkat pendidikan terdapat hubungan atau keterkaitan yang cukup erat, yang ditandai dengan besar dan signifikannya nilai koefisien kontingensi.

4.1.3.2 Hubungan Antara Tingkat Penghasilan dengan Jenis Pekerjaan

Hubungan lain yang dapat dilihat dalam kaitannya dengan gambaran karakteristik penghuni perumahan adalah hubungan antara tingkat penghasilan dengan jenis pekerjaannya. Hubungan ini akan memberikan informasi tentang ada tidaknya kaitan antara tingkat penghasilan seseorang dengan jenis pekerjaannya.

Hubungan antara tingkat penghasilan dengan jenis pekerjaan para responden yang menjadi penghuni di tiga perumahan di wilayah studi (Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV) dapat dilihat pada Tabel IV.11. berikut ini:

TABEL IV.11.
HUBUNGAN ANTARA TINGKAT PENGHASILAN
DENGAN JENIS PEKERJAAN RESPONDEN

Tingkatan Penghasilan * Pekerjaan Crosstabulation

			Pekerjaan						Total
			Pegawai Negeri	Pegawai Swasta	Wiraswasta	TNI/Polri	Pensiunan	Lain-lain	
Tingkatan Penghasilan	Rendah	Count	7	1	15	0	3	14	40
		Expected Cour	6,3	13,0	10,8	2,5	1,0	6,3	40,0
	Sedang	Count	11	28	12	8	0	6	65
		Expected Cour	10,3	21,2	17,5	4,1	1,5	10,3	65,0
	Tinggi	Count	2	12	7	0	0	0	21
		Expected Cour	3,3	6,8	5,7	1,3	,5	3,3	21,0
Total	Count	20	41	34	8	3	20	126	
	Expected Cour	20,0	41,0	34,0	8,0	3,0	20,0	126,0	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	49,882 ^a	10	,000
Likelihood Ratio	61,655	10	,000
Linear-by-Linear Association	16,803	1	,000
N of Valid Cases	126		

a. 8 cells (44,4%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,50.

Symmetric Measures

		Value	Asymp. Std. Error ^a	Approx. T ^b	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	,533			,000
Interval by Interval	Pearson's R	-,367	,071	-4,388	,000 ^c
Ordinal by Ordinal	Spearman Correlation	-,329	,083	-3,882	,000 ^c
N of Valid Cases		126			

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

c. Based on normal approximation.

Sumber : Hasil Analisis, 2003

Dari angka-angka hasil perhitungan yang dapat dilihat pada tabel di atas, maka melalui pendekatan statistik *chi square*, didapat nilai koefisien kontingensi sebesar 0,533 dengan tingkat signifikansi 0,000. Nilai hasil perhitungan ini mengartikan bahwa terdapat hubungan atau keterkaitan yang cukup erat (moderat) antara tingkat penghasilan dengan jenis pekerjaan, yang ditandai dengan besar dan signifikannya nilai koefisien kontingensi.

4.1.3.3 Hubungan Antara Tingkat Pendidikan dengan Jenis Pekerjaan

Hubungan yang ketiga yang dapat dilihat selain tingkat penghasilan dengan tingkat pendidikan dan tingkat penghasilan dengan jenis pekerjaan adalah hubungan antara tingkat pendidikan dengan jenis pekerjaan. Hubungan ini akan sedikit banyak memberikan informasi tentang ada tidaknya hubungan antara tingkat pendidikan yang dimiliki penghuni perumahan dengan jenis pekerjaannya sekarang ini. Keanekaragaman jenis pekerjaan akan membutuhkan tingkat keahlian, pengetahuan dan pendidikan yang berbeda-beda pula, sehingga memungkinkan adanya suatu hubungan diantara keduanya.

Hubungan antara tingkat pendidikan dengan jenis pekerjaan para responden yang menjadi penghuni di tiga perumahan di wilayah studi (Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV) dapat dilihat pada Tabel IV.12. di bawah ini:

TABEL IV.12.
HUBUNGAN ANTARA TINGKAT PENDIDIKAN
DENGAN JENIS PEKERJAAN RESPONDEN

Tingkat Pendidikan * Pekerjaan Crosstabulation

			Pekerjaan						Total
			Pegawai Negeri	Pegawai Swasta	Wiraswasta	TNI/Polri	Pensiunan	Lain-lain	
Tingkat Pendidikan	Tidak Tamat SD	Count	0	0	2	0	0	3	5
		Expected Cou	,8	1,6	1,3	,3	,1	,8	5,0
	Tamat SD	Count	0	0	3	0	0	7	10
		Expected Cou	1,6	3,3	2,7	,6	,2	1,6	10,0
	Tamat SLTP	Count	4	2	6	1	2	4	19
		Expected Cou	3,0	6,2	5,1	1,2	,5	3,0	19,0
	Tamat SLTA	Count	10	14	13	0	1	4	42
		Expected Cou	6,7	13,7	11,3	2,7	1,0	6,7	42,0
	Tamat Akademi/F	Count	6	25	10	7	0	2	50
		Expected Cou	7,9	16,3	13,5	3,2	1,2	7,9	50,0
	Total	Count	20	41	34	8	3	20	126
		Expected Cou	20,0	41,0	34,0	8,0	3,0	20,0	126,0

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	64,415 ^a	20	,000
Likelihood Ratio	64,377	20	,000
Linear-by-Linear Association	25,451	1	,000
N of Valid Cases	126		

a. 20 cells (66,7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,12.

Symmetric Measures

		Value	Asymp. Std. Error ^a	Approx. T ^b	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	,582			,000
Interval by Interval	Pearson's R	-,451	,078	-5,630	,000 ^c
Ordinal by Ordinal	Spearman Correlation	-,332	,086	-3,923	,000 ^c
N of Valid Cases		126			

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

c. Based on normal approximation.

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Dari hasil perhitungan yang dapat dilihat pada tabel di atas, maka melalui pendekatan statistik *chi square*, didapat nilai koefisien kontingensi sebesar 0,582 dengan

tingkat signifikansi 0,000. Angka ini mengartikan bahwa antara tingkat pendidikan dengan jenis pekerjaan terdapat hubungan atau keterkaitan yang cukup erat (moderat), yang ditandai dengan besar dan signifikannya nilai koefisien kontingensi.

Selengkapnya, pengujian besarnya hubungan antar karakteristik sosial ekonomi para responden dapat dilihat pada tabel-tabel pengujian di lampiran 4 di bagian akhir tulisan ini.

4.1.4 Hubungan Antara Karakteristik Penghuni dengan Lokasi Perumahan

Sementara itu, gambaran lain yang dapat dilihat adalah seberapa besar hubungan antara karakteristik penghuni dengan lokasi perumahan tempat tinggalnya. Kuat atau lemahnya hubungan ini juga dapat dilihat dari besarnya atau kecilnya nilai koefisien kontingensinya.

4.1.4.1 Hubungan Tingkat Penghasilan Penghuni dengan Lokasi Perumahan

Melihat peruntukkan pembangunan perumahan yang berbeda-beda, yaitu untuk kalangan masyarakat berpenghasilan Tinggi, Menengah, dan Rendah, maka ada kemungkinan tingkat penghasilan akan mempengaruhi seseorang dalam memilih suatu perumahan yang akan mereka huni. Masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah akan cenderung memilih perumahan bertipe sedang atau kecil, demikian pula masyarakat yang berpenghasilan tinggi akan cenderung memilih perumahan bertipe sedang atau besar.

Hasil dari tabulasi silang (*cross tabulation*) antara tingkat penghasilan dengan jenis perumahan beserta pengujian nilai koefisien kontingensi dari para responden di tiga lokasi perumahan (Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV) di wilayah studi dapat dilihat pada Tabel IV.13 sebagai berikut:

TABEL IV.13.
HUBUNGAN ANTARA TINGKAT PENGHASILAN RESPONDEN
DENGAN LOKASI PERUMAHAN

Tingkatan Penghasilan * Lokasi Perumahan Crosstabulation

			Lokasi Perumahan			Total
			Perumahan Banjar Wijaya	Perumahan Poris Indah	Perumnas IV	
Tingkatan Penghasilan	Rendah	Count	0	7	33	40
		Expected Count	13,3	13,3	13,3	40,0
	Sedang	Count	28	30	7	65
		Expected Count	21,7	21,7	21,7	65,0
	Tinggi	Count	14	5	2	21
		Expected Count	7,0	7,0	7,0	21,0
Total	Count	42	42	42	126	
	Expected Count	42,0	42,0	42,0	126,0	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	71,477 ^a	4	,000
Likelihood Ratio	79,891	4	,000
Linear-by-Linear Association	51,834	1	,000
N of Valid Cases	126		

a. 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 7,00.

Symmetric Measures

		Value	Asymp. Std. Error ^a	Approx. T ^b	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	,602			,000
Interval by Interval	Pearson's R	-,644	,057	-9,373	,000 ^c
Ordinal by Ordinal	Spearman Correlation	-,661	,058	-9,812	,000 ^c
N of Valid Cases		126			

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

c. Based on normal approximation.

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Berdasarkan hasil perhitungan yang dapat dilihat pada tabel di atas, maka melalui pendekatan statistik *chi square*, didapat nilai koefisien kontingensi sebesar 0,602 dengan

tingkat signifikansi 0,000. Hasil ini mengartikan bahwa antara tingkat penghasilan dengan jenis perumahan terdapat hubungan atau keterkaitan yang cukup erat, yang ditandai dengan besar dan signifikannya nilai koefisien kontingensi.

Hasil ini juga dapat diartikan bahwa tingkat penghasilan mempunyai pengaruh yang cukup kuat bagi para responden dalam memilih dan menentukan perumahan mana yang menurut mereka sesuai untuk mereka tinggal, disamping faktor-faktor yang lain.

4.1.4.2. Hubungan Jenis Pekerjaan Penghuni dengan Lokasi Perumahan

Selain tingkat penghasilan, hal lain yang bisa dilihat pengaruhnya terhadap pemilihan perumahan adalah jenis pekerjaan. Hal ini dapat dimengerti karena pembangunan suatu perumahan didasarkan pada adanya suatu kebutuhan bagi sekelompok masyarakat yang terkadang mempunyai pekerjaan yang sebagian besar relatif sama. Seperti misalnya pembangunan Perumnas IV, yang berlokasi dekat dengan pabrik-pabrik di wilayah Kecamatan Jatiuwung. Pada awalnya, perumahan ini diperuntukkan bagi masyarakat sekitar yang sebagian besar bekerja sebagai karyawan atau buruh pabrik. Demikian pula dengan Perumahan Banjar Wijaya, yang pada awalnya bertujuan untuk memenuhi kebutuhan para pegawai dan karyawan yang sebagian besar bekerja di Jakarta.

Hubungan antara jenis pekerjaan dengan lokasi perumahan beserta pengujian nilai koefisien kontingensi dari para responden di tiga lokasi perumahan (Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV) di wilayah studi dapat ditabulasikan melalui tabulasi silang (*cross tabulation*) seperti pada Tabel IV.14. sebagai berikut:

TABEL IV.14.
HUBUNGAN ANTARA JENIS PEKERJAAN RESPONDEN
DENGAN LOKASI PERUMAHAN

Pekerjaan * Lokasi Perumahan Crosstabulation

			Lokasi Perumahan			Total
			Perumahan Banjar Wijaya	Perumahan Poris Indah	Perumnas IV	
Pekerjaan	Pegawai Negeri	Count	3	12	5	20
		Expected Count	6,7	6,7	6,7	20,0
	Pegawai Swasta	Count	28	9	4	41
		Expected Count	13,7	13,7	13,7	41,0
	Wiraswasta	Count	11	11	12	34
		Expected Count	11,3	11,3	11,3	34,0
	TNI/Polri	Count	0	7	1	8
		Expected Count	2,7	2,7	2,7	8,0
	Pensiunan	Count	0	0	3	3
		Expected Count	1,0	1,0	1,0	3,0
	Lain-lain	Count	0	3	17	20
		Expected Count	6,7	6,7	6,7	20,0
	Total	Count	42	42	42	126
		Expected Count	42,0	42,0	42,0	126,0

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	71,672 ^a	10	,000
Likelihood Ratio	74,492	10	,000
Linear-by-Linear Association	28,238	1	,000
N of Valid Cases	126		

a. 6 cells (33,3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1,00.

Symmetric Measures

		Value	Asymp. Std. Error ^a	Approx. T ^b	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	,602			,000
Interval by Interval	Pearson's R	,475	,064	6,016	,000 ^c
Ordinal by Ordinal	Spearman Correlation	,417	,077	5,107	,000 ^c
N of Valid Cases		126			

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

c. Based on normal approximation.

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Hasil perhitungan yang dapat dilihat pada tabel di atas menunjukkan bahwa melalui pendekatan statistik *chi square*, didapat nilai koefisien kontingensi sebesar 0,602 dengan tingkat signifikansi 0,000. Seperti halnya pada tingkat penghasilan, hasil ini mengartikan bahwa antara jenis pekerjaan dengan jenis perumahan terdapat hubungan atau keterkaitan yang cukup erat, yang ditandai dengan besar dan signifikannya nilai koefisien kontingensi.

Berdasarkan hasil ini, maka dapat dikatakan bahwa disamping tingkat penghasilan, jenis pekerjaan juga mempunyai pengaruh yang cukup kuat bagi para responden dalam memilih dan menentukan perumahan mana yang menurut mereka sesuai untuk mereka tinggali, disamping faktor-faktor yang lain.

4.1.4.3 Hubungan Antara Tingkat Pendidikan Penghuni dengan Lokasi Perumahan

Tingkat pendidikan merupakan salah satu faktor yang juga bisa dilihat pengaruhnya terhadap pemilihan jenis perumahan, karena tingkat pendidikan ini akan mempengaruhi seseorang dalam memilih dan menentukan suatu perumahan. Seseorang yang mempunyai pendidikan tinggi kemungkinan akan berbeda persepsinya dengan yang berpendidikan rendah dalam memilih dan menentukan perumahan yang akan ditinggali. Walaupun secara khusus tidak ada perumahan yang diperuntukkan bagi kalangan masyarakat dengan tingkat pendidikan tertentu, tapi pada kenyataannya pengelompokkan itu akan terjadi dengan sendirinya. Hal ini memang tidak bisa dilepaskan dari faktor lain, misalnya tingkat penghasilan masyarakat itu sendiri, karena bagaimanapun juga tingkat penghasilan seseorang merupakan salah satu faktor yang menentukan tingkat pendidikannya.

Hubungan antara tingkat pendidikan dengan lokasi perumahan beserta pengujian nilai koefisien kontingensi dari para responden di tiga lokasi perumahan (Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV) di wilayah studi dapat ditabulasikan melalui tabulasi silang (*cross tabulation*) seperti pada Tabel IV.15. berikut ini:

TABEL IV.15.
HUBUNGAN ANTARA TINGKAT PENDIDIKAN RESPONDEN
DENGAN LOKASI PERUMAHAN

Tingkat Pendidikan * Lokasi Perumahan Crosstabulation

			Lokasi Perumahan			Total
			Perumahan Banjar Wijaya	Perumahan Poris Indah	Perumnas IV	
Tingkat Pendidikan	Tidak Tamat SD	Count	0	0	5	5
		Expected Count	1,7	1,7	1,7	5,0
	Tamat SD	Count	0	0	10	10
		Expected Count	3,3	3,3	3,3	10,0
	Tamat SLTP	Count	0	7	12	19
		Expected Count	6,3	6,3	6,3	19,0
	Tamat SLTA	Count	12	17	13	42
		Expected Count	14,0	14,0	14,0	42,0
	Tamat Akademi/PT	Count	30	18	2	50
		Expected Count	16,7	16,7	16,7	50,0
	Total	Count	42	42	42	126
		Expected Count	42,0	42,0	42,0	126,0

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	66,154 ^a	8	,000
Likelihood Ratio	80,229	8	,000
Linear-by-Linear Association	54,399	1	,000
N of Valid Cases	126		

a. 6 cells (40,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1,67.

Symmetric Measures

		Value	Asymp. Std. Error ^a	Approx. T ^b	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	,587			,000
Interval by Interval	Pearson's R	-,660	,040	-9,775	,000 ^c
Ordinal by Ordinal	Spearman Correlation	-,668	,049	-9,994	,000 ^c
N of Valid Cases		126			

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

c. Based on normal approximation.

Sumber: Hasil Analisis, 2003

UPT-PUSTAK-UNDIP

Berdasarkan hasil perhitungan yang dapat dilihat pada tabel di atas, dapat dikatakan bahwa melalui pendekatan statistik *chi square*, didapat nilai koefisien kontingensi sebesar 0,587 dengan tingkat signifikansi 0,000. Nilai koefisien kontingensi ini mengartikan bahwa antara tingkat pendidikan dengan jenis perumahan terdapat hubungan atau keterkaitan yang cukup erat, yang ditandai dengan besar dan signifikannya nilai koefisien kontingensi tersebut.

Berdasarkan hasil ini, maka dapat dikatakan bahwa disamping tingkat penghasilan, dan jenis pekerjaan, maka tingkat pendidikan juga mempunyai pengaruh yang cukup kuat bagi para responden dalam memilih dan menentukan perumahan mana yang menurut mereka sesuai untuk mereka tinggal, disamping faktor-faktor lainnya.

Selengkapnya, pengujian besarnya hubungan antara karakteristik responden dengan jenis perumahan dapat dilihat pada tabel-tabel pengujian di lampiran 4 tentang tabulasi silang antara karakteristik responden dengan lokasi perumahannya.

4.2 Analisis Preferensi Penghuni Perumahan

Preferensi masyarakat dalam memilih dan menentukan perumahan untuk ditinggali merupakan kekuatan yang turut memberikan bentuk suatu kota, sehingga dapat dikatakan bahwa manusia merupakan faktor sentral di dalam suatu perencanaan, terutama perencanaan suatu permukiman, sehingga faktor-faktor yang terdapat di dalam setiap individu dan di luarnya (lingkungan) akan menjadi pertimbangan utama di dalam suatu perencanaan.

Dengan demikian, untuk menjawab *research question* dan mencapai tujuan dari penelitian ini yaitu mengetahui preferensi masyarakat Kota Tangerang dalam memilih dan

menentukan perumahan, serta mencari faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap preferensi tersebut, maka selain analisis deskripsi di atas, dilakukan juga analisis yang lebih mendalam lagi. Analisis tersebut berupa pengamatan dan penelaahan terhadap faktor-faktor yang menjadi kekuatan dan pertimbangan seseorang dalam memilih dan menentukan perumahan yang mereka inginkan, yaitu Faktor Internal dan Faktor Eksternal. Faktor Internal ini merupakan faktor yang terdapat di dalam setiap individu dalam masyarakat yang membentuk dan melatarbelakangi keinginannya terhadap tempat tinggalnya. Sementara itu, Faktor Eksternal merupakan faktor yang dimiliki oleh suatu lingkungan yang menyebabkan individu tertarik dengan lingkungan tersebut. Faktor Internal terdiri dari faktor-faktor pembentuknya antara lain: Faktor Kondisi Sosial Ekonomi, *Geographical Familiarity*, Latar Belakang Etnis, Suku, Agama, dan Pendidikan (ESAP), Persepsi Lingkungan, dan Motivasi Untuk Tinggal. Sedangkan Faktor Eksternal terdiri dari faktor-faktor pembentuknya antara lain: Faktor Kualitas/karakter Fisik Lingkungan, Kualitas/karakter Lingkungan Sosial, Ketersediaan (*Stock Availability*), Keterjangkauan (*Proximity*), serta Kondisi dan Bentuk Rumah.

Kesepuluh faktor di atas akan dikelompokkan menjadi faktor-faktor yang secara statistika dapat merepresentasikan preferensi penghuni tiga perumahan di wilayah studi, yaitu Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV. Pengelompokan itu sendiri didasarkan pada tingkatan pendapatan penghuni perumahan tersebut yaitu pendapatan Tinggi, Sedang, dan Rendah yang nantinya diharapkan dapat menggambarkan preferensi masyarakat dalam setiap tingkatan.

Hasil dari pengelompokan tersebut di atas, akan memberikan informasi yang lebih jelas tentang faktor-faktor apa saja yang sebenarnya diinginkan oleh masyarakat perumahan dalam memilih dan menentukan perumahan yang mereka inginkan. Sementara

itu, bagi pemerintah daerah dan pengembang perumahan, informasi ini merupakan masukan yang sangat berarti karena akan memberi gambaran kepada mereka tentang preferensi masyarakat perumahan di Kota Tangerang yang nantinya dapat mereka gunakan sebagai bahan pertimbangan dalam membangun perumahan guna memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan.

Pengklasifikasian dan pereduksian faktor-faktor ini dilakukan dengan suatu analisis *multivariate*, yaitu Analisis Faktor (*Factor Analysis*) dengan metode ekstraksi Komponen Utama (*Principal Component*) dan rotasi Varimax. Analisis ini pada dasarnya digunakan untuk mencari dan mendapatkan faktor-faktor laten dari faktor-faktor manifes berdasarkan kedekatan hubungannya yang dapat diukur dari besarnya korelasi antar faktor-faktor manifes tersebut. Teknik analisis ini dipilih dan digunakan karena kemampuannya dalam mengidentifikasi variabel atau faktor penting yang menjelaskan kerangka korelasi dengan satu set observasi, disamping kemampuannya untuk mereduksi data dengan mengidentifikasi sejumlah kecil faktor yang dijelaskan oleh variabel yang diobservasi dari sejumlah besar variabel manifes. Sementara itu, faktor-faktor laten selanjutnya akan menjadi faktor baru yang dapat diurutkan berdasarkan susunan prioritas tertentu dan dapat dikaitkan dengan karakteristik sosial ekonomi serta lokasi perumahan.

Sebelum pengelompokkan dan pereduksian faktor-faktor dilakukan, maka terlebih dulu akan dilakukan beberapa analisis pendahuluan untuk mendapatkan hasil analisis faktor yang lebih akurat. Analisis pendahuluan tersebut berupa pengujian-pengujian data yang didapatkan dari kuesioner, antara lain: Uji Instrument Data (Uji Reliabilitas), serta Uji Kenormalan dan Keseragaman Data. Pengelompokkan dan pereduksian data akan memperoleh hasil yang akurat apabila kedua pengujian di atas menghasilkan nilai yang secara umum berarti (signifikan).

4.2.1 Uji Reliabilitas Data

Suatu instrument dikatakan *reliable* bila instrument tersebut dalam mengukur suatu gejala pada waktu yang berlainan senantiasa menunjukkan hasil yang sama. Hal ini mengartikan bahwa suatu instrument yang *reliable* secara konsisten akan memberi hasil ukuran yang sama.

Untuk melihat tingkat reliabilitas instrument dalam suatu penelitian, maka dapat dilakukan pengujian reliabilitas terhadap instrument tersebut melalui uji reliabilitas berdasarkan data yang diperolehnya. Uji reliabilitas data atau uji kehandalan instrument ini, merupakan uji yang dilakukan untuk melihat seberapa handal kuesioner yang digunakan untuk mendapatkan data dalam penelitian ini. Pengujian kehandalan (reliabilitas) ini bertujuan untuk mendapatkan derajat ketepatan, kemantapan, dan kehomogenan instrument yang digunakan. Kuesioner yang mempunyai nilai reliabilitas tinggi akan menghasilkan data yang mempunyai derajat ketepatan yang tinggi pula, sebaliknya kuesioner yang mempunyai nilai reliabilitas yang rendah akan menghasilkan data yang mempunyai derajat ketepatan yang rendah pula.

Derajat reliabilitas sebuah instrument dapat dilihat dari besar kecilnya nilai koefisien *Alpha* (α) *Cronbach*. Nilai koefisien *Alpha* (α) *Cronbach* yang mendekati angka 1 menunjukkan derajat konsistensi jawaban responden yang tinggi dalam mengisi kuesioner penelitian dan nilai koefisien *Alpha* (α) *Cronbach* yang mendekati angka 0 menunjukkan derajat konsistensi jawaban responden yang rendah dalam mengisi kuesioner penelitian.

Berdasarkan perhitungan dengan menggunakan persamaan (7) dan (8) pada bab I, dan hasilnya terdapat di dalam lembaran lampiran 3, kuesioner yang digunakan dalam

penelitian mempunyai derajat reliabilitas yang cukup tinggi. Hal ini ditandai dengan cukup besarnya nilai koefisien *Alpha (α) Cronbach*, yaitu sebesar 0.78. Dengan demikian, maka data yang diperoleh dari kuesioner ini mempunyai derajat ketepatan yang relatif tinggi sehingga dapat digunakan dalam analisis lanjutan.

4.2.2 Uji Kenormalan dan Keseragaman Data

4.2.2.1. Uji Kenormalan Data

Uji kenormalan data merupakan uji sebaran atau distribusi data yang diperoleh melalui kuesioner dalam penelitian ini dan akan digunakan dalam analisis lanjutan. Pengujian ini diperlukan untuk memenuhi asumsi bahwa secara umum data harus mempunyai sebaran atau distribusi normal untuk pengolahan dengan menggunakan analisis faktor. Pengujian kenormalan data ini dilakukan dengan menggunakan uji *Goodness of Fit* pendekatan *Kolmogorov-Smirnov*.

Melalui persamaan (9) pada bab I dengan dibantu oleh perangkat lunak (*software*) pengolah data SPSS 10.0, didapat hasil sebagai berikut:

TABEL IV.16.
UJI KENORMALAN DATA FAKTOR-FAKTOR INTERNAL

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Sosial Ekonomi	Geographical Familiarity	Latar Belakang ESAP	Persepsi Lingkungan	Motivasi Untuk Tinggal
N		126	126	126	126	126
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	2,599099	2,59927535	4,0791984	2,75687361	2,90745091
	Std. Deviation	,33217943	,33791780	,54587448	,48336822	,34535044
Most Extreme Differences	Absolute	,197	,087	,069	,056	,091
	Positive	,114	,087	,032	,038	,038
	Negative	-,197	-,029	-,069	-,056	-,091
Kolmogorov-Smirnov Z		2,212	,976	,773	,634	1,023
Asymp. Sig. (2-tailed)		,000	,297	,588	,817	,246

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

Sumber: Hasil Analisis, 2003

TABEL IV.17.
UJI KENORMALAN DATA FAKTOR-FAKTOR EKSTERNAL

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Lingkungan Fisik	Lingkungan Sosial	Ketersediaan	Keterjangkauan	Bentuk Rumah
N		126	126	126	126	126
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	3,01593995	2,76681137	2,67137218	3,634307	2,611197
	Std. Deviation	,41224793	,35469338	,37102526	,49048185	,33719510
Most Extreme Differences	Absolute	,049	,143	,088	,092	,050
	Positive	,031	,116	,060	,053	,050
	Negative	-,049	-,143	-,088	-,092	-,045
Kolmogorov-Smirnov Z		,556	1,601	,988	1,032	,558
Asymp. Sig. (2-tailed)		,917	,012	,283	,237	,915

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Berdasarkan hasil perhitungan di atas, dapat dilihat bahwa pada faktor internal terdapat satu faktor yang tidak memiliki sebaran/distribusi normal, yaitu faktor Sosial Ekonomi. Namun walaupun demikian, keempat faktor lainnya menyebar secara normal. Sementara itu, pada faktor eksternal juga ada satu faktor yang tidak menyebar secara normal yaitu faktor Lingkungan Sosial, sedangkan keempat faktor lainnya memiliki sebaran/distribusi normal. Dengan demikian walaupun ada dua faktor yang tidak menyebar normal, tapi secara umum masih dapat dikatakan bahwa faktor-faktor baik internal maupun eksternal memiliki sebaran/distribusi normal dan dapat digunakan dalam analisis lanjutan.

Untuk lebih jelasnya, pengujian kenormalan data beserta gambar grafiknya dapat selengkapnya dilihat pada lampiran 3 tentang uji kenormalan data.

4.2.2.2. Uji Keseragaman Data

Seperti yang sudah disebutkan di atas bahwa disamping kenormalan, pengujian keseragaman data juga dilakukan. Pengujian ini dilakukan untuk melihat sejauhmana penyimpangan yang mungkin terjadi pada data dalam penelitian ini. Data yang kecil

tingkat penyimpangannya atau relatif seragam dapat diolah lebih lanjut, namun data dengan penyimpangan (keluar dari batas bawah dan atas) yang sedikit dapat diabaikan atau bahkan dibuang. Data yang berada di luar batas atas dan batas bawah yang boleh dibuang tersebut, dinamakan dengan **pencilan**.

Dengan menggunakan persamaan (10) pada bab I, maka dapat dihitung batas bawah dan batas atas beserta pencilannya yang hasilnya dapat dilihat pada Tabel IV.18 berikut ini:

TABEL IV.18.
UJI KESERAGAMAN DATA
FAKTOR-FAKTOR INTERNAL DAN EKSTERNAL

No.	Faktor	Mean	Standar Deviasi	Batas Bawah	Batas Atas	Banyaknya Pencilan
1.	Sosial Ekonomi	2.5991	0.3322	1.6025	3.5957	-
2.	<i>Geographical Familiarity</i>	2.5993	0.3379	1.5856	3.6130	-
3.	Latar Belakang ESAP	4.0792	0.5459	2.4415	5.7169	-
4.	Persepsi Lingkungan	2.7569	0.4834	1.3067	4.2071	-
5.	Motivasi Untuk Tinggal	2.9075	0.3454	1.8713	3.9437	-
6.	Lingkungan Fisik	3.0159	0.4122	1.7793	4.2525	-
7.	Lingkungan Sosial	2.7668	0.3547	1.7027	3.8309	-
8.	Ketersediaan	2.6714	0.3710	1.5584	3.7844	-
9.	Keterjangkauan	3.6343	0.4905	2.1628	5.1058	-
10.	Bentuk Rumah	2.6112	0.3372	1.5996	3.6228	-

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Melihat hasil perhitungan dalam tabel di atas, maka dapat dikatakan bahwa baik faktor internal maupun faktor eksternal tidak ada yang mempunyai pencilan. Hal ini mengartikan bahwa data kesepuluh faktor di atas merupakan data yang relatif seragam (homogen), sehingga semua data dapat digunakan dalam analisis lanjutan.

Selengkapnya pengujian keseragaman data ini dapat dilihat pada lembaran lampiran 3 tentang uji keseragaman data di bagian akhir tulisan ini.

4.2.3 Analisis Faktor Preferensi Perumahan

Seperti yang telah disebutkan di atas, penelitian preferensi masyarakat tentang perumahan yang mereka inginkan ini menggunakan faktor-faktor yang terkait langsung dengan masalah perumahan. Faktor-faktor tersebut dikelompokkan menjadi dua kelompok besar (faktor umum) yaitu: Faktor Internal dan Faktor Eksternal yang masing-masing terdiri dari lima faktor.

Faktor Internal terdiri dari faktor-faktor pembentuknya antara lain: Faktor Kondisi Sosial Ekonomi, *Geographical Familiarity*, Latar Belakang Etnis, Suku, Agama, dan Pendidikan (ESAP), Persepsi Lingkungan, dan Motivasi Untuk Tinggal. Sedangkan Faktor Eksternal terdiri dari faktor-faktor pembentuknya antara lain: Faktor Kualitas/karakter Fisik Lingkungan, Kualitas/karakter Lingkungan Sosial, Ketersediaan (*Stock Availability*), Keterjangkauan (*Proximity*), serta Kondisi dan Bentuk Rumah.

Kesepuluh faktor tersebut selanjutnya akan dikombinasikan dan diklasifikasikan berdasarkan pendapat responden menjadi beberapa faktor baru yang lebih sedikit jumlahnya. Faktor-faktor baru inilah yang nantinya akan digunakan sebagai alat untuk melihat dan menggambarkan preferensi responden dalam memilih dan menentukan suatu perumahan.

Dalam tulisan ini, karakteristik sosial ekonomi yang diambil untuk melihat dan menggambarkan preferensi masyarakat perumahan adalah tingkat penghasilan yang dalam hal ini dikelompokkan menjadi tiga kelompok, yaitu: Masyarakat berpenghasilan Rendah, Sedang, dan Tinggi. Dengan demikian maka dapat dikatakan bahwa preferensi masyarakat yang dimaksud di sini adalah preferensi masyarakat perumahan berdasarkan tingkat penghasilan.

4.2.3.1 Analisis Faktor Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

A. Nilai Rata-rata Faktor Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Berdasarkan informasi yang bisa dilihat pada Tabel Distribusi Frekuensi Tingkat Penghasilan Responden Di Wilayah Studi di atas, diketahui bahwa dari 126 responden yang tersebar di tiga perumahan terdapat 40 responden atau sekitar 31,7% yang tergolong berpenghasilan rendah. Keempatpuluh responden ini tersebar hanya di dua perumahan, yaitu Perumahan Poris Indah sebanyak 7 orang (17,5%) dan Perumnas IV sebanyak 33 orang (82,5%).

Melalui perhitungan statistika sederhana dari skor pernyataan para responden, maka didapat nilai rata-rata total (*total mean*) dan standar deviasi total keempatpuluh responden seperti ditunjukkan pada Tabel IV.19 berikut ini:

TABEL IV.19.
NILAI RATA-RATA FAKTOR PREFERENSI PERUMAHAN
MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

No. Urut	No. Resp.	Rata-rata Skor Total	Std. Dev.	Lokasi Perumahan	Tingkat Penghasilan
1	61	3,421	1,537	Poris Indah	Rendah
2	55	3,418	1,718	Poris Indah	Rendah
3	62	3,345	1,704	Poris Indah	Rendah
4	64	3,358	1,996	Poris Indah	Rendah
5	66	3,349	1,815	Poris Indah	Rendah
6	75	3,228	1,835	Poris Indah	Rendah
7	65	3,115	1,736	Poris Indah	Rendah
8	121	3,561	1,873	Perum IV	Rendah
9	98	3,533	1,546	Perum IV	Rendah
10	117	3,536	1,794	Perum IV	Rendah
11	94	3,487	1,880	Perum IV	Rendah
12	102	3,484	1,736	Perum IV	Rendah
13	90	3,482	1,840	Perum IV	Rendah
14	122	3,474	1,714	Perum IV	Rendah
15	119	3,470	1,861	Perum IV	Rendah
16	108	3,419	1,884	Perum IV	Rendah
17	101	3,437	1,681	Perum IV	Rendah
18	104	3,444	1,663	Perum IV	Rendah

19	103	3,369	1,825	Perum IV	Rendah
20	120	3,413	1,744	Perum IV	Rendah
21	110	3,431	1,739	Perum IV	Rendah
22	97	3,373	1,732	Perum IV	Rendah
23	107	3,370	1,822	Perum IV	Rendah
24	114	3,365	1,780	Perum IV	Rendah
25	91	3,361	1,724	Perum IV	Rendah
26	86	3,359	1,694	Perum IV	Rendah
27	118	3,400	1,678	Perum IV	Rendah
28	95	3,305	1,608	Perum IV	Rendah
29	115	3,353	1,834	Perum IV	Rendah
30	93	3,280	1,700	Perum IV	Rendah
31	88	3,330	1,762	Perum IV	Rendah
32	109	3,337	1,688	Perum IV	Rendah
33	113	3,316	1,711	Perum IV	Rendah
34	96	3,279	1,766	Perum IV	Rendah
35	125	3,238	1,702	Perum IV	Rendah
36	111	3,178	1,950	Perum IV	Rendah
37	99	3,252	1,678	Perum IV	Rendah
38	85	3,210	1,823	Perum IV	Rendah
39	126	3,213	1,690	Perum IV	Rendah
40	112	3,127	1,913	Perum IV	Rendah
Rata-rata Total Skor		3,361	1,752		

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Berdasarkan nilai rata-rata dan standar deviasi total skor jawaban tiap-tiap responden pada tabel di atas, diketahui adanya variasi nilai skor yang relatif cukup besar. Hal ini mengartikan bahwa responden dalam memberikan skor atas setiap pertanyaan dan pernyataan dalam kuesioner mempunyai variasi yang cukup besar. Dengan demikian maka dapat pula dikatakan bahwa heterogenitas dari kuesioner bisa dan cukup dapat diandalkan untuk proses pengolahan selanjutnya.

B. Faktor-faktor Baru Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Pembentukan faktor-faktor baru (laten) dari faktor-faktor manifestasinya merupakan proses pengklasifikasian dan pereduksian berdasarkan atas kedekatan hubungan antar faktor-faktor manifest tersebut. Sedangkan kedekatan hubungan ini didasarkan pada skor

jawaban responden dalam memandang segala faktor yang berkaitan dengan pemilihan perumahan.

Dari analisis yang telah dilakukan terhadap skor jawaban responden yang berpenghasilan rendah atas kesepuluh faktor yang ditanyakan, maka didapatkan hasil bahwa secara umum hubungan antar kesepuluh faktor tersebut relatif cukup tinggi. Hal ini dapat dilihat pada matriks korelasi (lihat lampiran 5) yang berdasarkan *Bartlett Test of Sphericity* tidak membentuk matriks identitas. Dengan demikian maka analisis pembentukan faktor-faktor baru (laten) dapat dilanjutkan ke tahap berikutnya.

Pengukuran nilai *Kaiser-Meyer Olkin (KMO)* merupakan tahap lanjutan dari *Bartlett Test of Sphericity*. Pengukuran ini dilakukan untuk melihat besarnya perbandingan nilai kuadrat korelasi parsial dengan nilai kuadrat korelasi antar pasangan variabel. Nilai *Kaiser-Meyer Olkin (KMO)* yang mendekati satu menunjukkan bahwa analisis faktor dapat digunakan secara memuaskan. Berdasarkan perhitungan nilai koefisien korelasi maupun korelasi parsial dari kesepuluh faktor-faktor manifes, didapat nilai *Kaiser-Meyer Olkin (KMO)* sebesar 0,556 ($\approx 0,60$). Nilai ini mengartikan bahwa Analisis Faktor dapat digunakan secara cukup memuaskan (lihat kriteria nilai KMO pada Bab I).

Setelah kedua tahapan di atas dilalui, maka Analisis Faktor dapat digunakan untuk mengklasifikasi dan mereduksi faktor-faktor manifes yang dalam hal ini adalah faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi seseorang dalam memilih dan menentukan perumahan yang mereka inginkan. Faktor-faktor tersebut seperti yang telah disebutkan di atas ada 10 faktor (5 faktor internal dan 5 faktor eksternal). Pengklasifikasian dan pereduksian faktor dalam Analisis Faktor ini menggunakan metode ekstraksi Komponen Utama dan rotasi varimaks.

Dengan mengambil batasan bahwa hanya faktor yang mempunyai varians lebih besar dari satu (> 1) yang perlu diperhitungkan atau dengan kata lain hanya faktor yang memiliki nilai eigen (*eigenvalue*) lebih besar dari satu (> 1) yang mempunyai keberartian (signifikansi) pada taraf nyata (α) tertentu, maka diperoleh empat faktor baru. Keempat faktor baru tersebut secara bersama-sama (kumulatif) mampu menerangkan 69,804% ($\approx 70,0\%$) variasi kesepuluh faktor manifestnya. Secara lebih rinci, nilai-nilai eigen (*eigenvalues*) dan varians dari faktor-faktor baru (laten) tersebut dapat dilihat pada Tabel IV.20. berikut ini:

TABEL IV.20.
NILAI-NILAI EIGEN (*EIGENVALUES*) DAN VARIANS
FAKTOR-FAKTOR BARU (LATEN) PREFERENSI PERUMAHAN
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

Total Variance Explained									
Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	2.646	26.462	26.462	2.646	26.462	26.462	2.021	20.211	20.211
2	1.629	16.289	42.751	1.629	16.289	42.751	1.966	19.662	39.873
3	1.505	15.055	57.806	1.505	15.055	57.806	1.643	16.435	56.308
4	1.200	11.998	69.804	1.200	11.998	69.804	1.350	13.496	69.804
5	.795	7.947	77.751						
6	.727	7.269	85.020						
7	.593	5.930	90.950						
8	.375	3.752	94.702						
9	.296	2.964	97.666						
10	.233	2.334	100.000						

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Dari tabel di atas diketahui bahwa keempat faktor baru (laten) yang akan digunakan sebagai faktor-faktor yang menerangkan dan menggambarkan preferensi masyarakat tentang perumahan masing-masing adalah: Faktor I dengan nilai eigen (*eigenvalue*) sebesar 2,021 mampu menerangkan variasi faktor-faktor manifest sebesar 20,21%; Faktor II dengan nilai eigen (*eigenvalue*) sebesar 1,966 mampu menerangkan variasi faktor-faktor manifest sebesar 19,66%; Faktor III dengan nilai eigen (*eigenvalue*) sebesar 1,643 mampu

menerangkan variasi faktor-faktor manifes sebesar 16,43%; dan Faktor IV dengan nilai eigen (*eigenvalue*) sebesar 1,350 mampu menerangkan variasi faktor-faktor manifes sebesar 13,50%.

Selanjutnya, dicari faktor-faktor manifes apa saja yang termasuk dalam keempat faktor baru (laten) dengan melihat keeratan hubungannya (korelasi). Faktor manifes yang mempunyai hubungan yang relatif kuat dengan faktor laten akan menjadi unsur atau bagian dari faktor laten tersebut. Nilai korelasi antara kedua faktor tersebut (faktor manifes dan laten) dapat dilihat pada Tabel IV.21. berikut ini:

TABEL IV.21.
NILAI *LOADING* FAKTOR-FAKTOR PREFERENSI PERUMAHAN
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

Rotated Component Matrix^a

	Component			
	1	2	3	4
Sosial Ekonomi	.799	-5,46E-02	-.173	.128
Geographical Familiarity	-.150	9.785E-02	.853	.173
Latar Belakang ESAP	5.368E-03	-.128	.777	-.224
Persepsi Lingkungan	-1,79E-02	.258	-.226	.739
Motivasi Untuk Tinggal	2.415E-02	.870	-.185	-7,84E-02
Lingkungan Fisik	.123	.789	-6,80E-02	.240
Lingkungan Sosial	.852	.190	-.178	.132
Ketersediaan	.174	.629	.278	2.012E-02
Keterjangkauan	.752	.230	.256	-9,94E-02
Bentuk Rumah	.149	-8,60E-02	.137	.784

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 5 iterations.

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Berdasarkan hasil ekstraksi dan rotasi, maka didapat nilai-nilai korelasi antara faktor-faktor manifes dengan latennya seperti pada tabel di atas. Pertimbangan yang digunakan dalam kaitannya dengan nilai-nilai korelasi ini adalah bahwa nilai-nilai korelasi hasil *loading* akan mempunyai keberartian (signifikansi) apabila besarnya minimal 40%

(Dillon and Goldstein, 1984). Apabila nilai-nilai korelasi tersebut di bawah nilai minimal tersebut, maka nilai-nilai korelasi tersebut dapat diabaikan. Nilai-nilai yang mempunyai keberartian akan terlihat berbeda (relatif lebih besar) dari nilai-nilai lainnya dalam satu faktor tertentu atau nilai-nilainya sendiri pada setiap faktor.

Faktor I yang merupakan faktor penyumbang informasi terbesar dari variasi kesepuluh faktor manifes, mempunyai keeratan hubungan dengan tiga faktor, yaitu: Faktor Sosial Ekonomi (0,799), Lingkungan Sosial (0,852), dan Keterjangkauan (0,752). Untuk selanjutnya Faktor I ini akan dinamai dengan **Faktor Lingkungan Sosial Ekonomi dan Keterjangkauan (LSEKj)**.

Dari kesepuluh faktor manifes dalam Faktor LSEKj, terdapat dua faktor yang mempunyai nilai korelasi *loading* negatif, yaitu: Faktor *Geographical Familiarity* (-0,150), dan Persepsi Lingkungan (-0,018). Nilai-nilai ini relatif lebih kecil dari 40% dan boleh diabaikan. Oleh karena itu, pengaruh faktor-faktor manifes terhadap Faktor LSEKj ini dianggap dominan di dalam kutub positif. Hal ini berarti bahwa penilaian atas dasar faktor-faktor manifes akan searah dengan penilaian yang diberikan di dalam Faktor LSEKj. Dengan kata lain bahwa hubungan antara varians yang dipunyai faktor-faktor manifes dan Faktor LSEKj ini mempunyai arah penilaian yang tidak bertentangan.

Faktor II yang merupakan faktor penyumbang informasi kedua terbesar, mempunyai keeratan hubungan dengan tiga faktor juga, yaitu: Faktor Motivasi Untuk Tinggal (0,870), Lingkungan Fisik (0,789), dan Ketersediaan (0,629). Selanjutnya Faktor II ini akan dinamai dengan **Faktor Motivasi dan Ketersediaan Lingkungan Fisik (MKsLF)**.

Dari kesepuluh faktor manifes dalam Faktor MKsLF, terdapat tiga faktor yang mempunyai nilai korelasi *loading* negatif, yaitu: Faktor Sosial Ekonomi (-0,055), Latar

Belakang ESAP (-0,128), dan Bentuk Rumah (-0,086). Nilai-nilai ini juga relatif lebih kecil dari 40% dan boleh diabaikan, sehingga pengaruh faktor-faktor manifes terhadap Faktor MKSLF ini juga dianggap dominan di dalam kutub positif.

Sementara itu, Faktor III yang juga merupakan faktor penyumbang informasi ketiga terbesar, mempunyai keeratan hubungan dengan dua faktor, yaitu: Faktor *Geographical Familiarity* (0,853), dan Latar Belakang ESAP (0,777). Faktor III ini selanjutnya akan dinamai dengan **Faktor Latar Belakang dan Familiarity (LBF)**.

Berdasarkan nilai-nilai korelasi *loading* kesepuluh faktor manifes dalam Faktor LBF, terdapat empat faktor yang mempunyai nilai negatif, yaitu: Faktor Sosial Ekonomi (-0,173), Persepsi Lingkungan (-0,226), Motivasi Untuk Tinggal (-0,185), dan Lingkungan Sosial (-0,178). Nilai-nilai ini ternyata juga relatif masih lebih kecil dari 40% dan boleh diabaikan, sehingga pengaruh faktor-faktor manifes terhadap Faktor LBF ini juga dianggap dominan di dalam kutub positif.

Terakhir, Faktor IV merupakan faktor yang paling sedikit menyumbang informasi variasi, mempunyai keeratan hubungan dengan dua faktor, yaitu: Faktor Persepsi Lingkungan (0,739), dan Bentuk Rumah (0,784). Faktor IV ini untuk selanjutnya dinamai dengan **Faktor Persepsi dan Bentuk Rumah (PBR)**.

Berdasarkan nilai-nilai korelasi *loading* kesepuluh faktor manifes dalam Faktor PBR, terdapat tiga faktor yang mempunyai nilai negatif, yaitu: Faktor Latar Belakang ESAP (-0,224), Motivasi Untuk Tinggal (-0,078), dan Keterjangkauan (-0,099). Nilai-nilai *loading* ini juga relatif masih lebih kecil dari 40% dan boleh diabaikan, sehingga pengaruh faktor-faktor manifes terhadap Faktor PBR ini juga dianggap dominan di dalam kutub positif.

Dari Analisis Faktor yang telah dilakukan di atas, diketahui bahwa kesepuluh faktor manifes dapat diklasifikasikan menjadi empat faktor baru (selanjutnya disebut Faktor Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah) antara lain: **Faktor Lingkungan Sosial Ekonomi dan Keterjangkauan (LSEKj)**, **Faktor Motivasi dan Ketersediaan Lingkungan Fisik (MKsLF)**, **Faktor Latar Belakang dan *Familiarity* (LBF)**, dan **Faktor Persepsi dan Bentuk Rumah (PBR)**. Faktor-faktor ini selanjutnya akan dianalisis lagi dengan menggunakan Analisis Tabulasi Silang (*Crosstabulation Analysis*) dengan menggunakan pengujian nilai *Chi-Square* (χ^2). Analisis yang terakhir ini digunakan untuk melihat sebaran responden yang memilih faktor-faktor preferensi tersebut di lokasi perumahan serta melihat keeratan hubungannya.

C. Hubungan Faktor-faktor Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan Lokasi Perumahan

Selain hubungan antar karakteristik sosial ekonomi dan hubungan antara karakteristik sosial ekonomi dengan lokasi perumahan, bentuk hubungan yang lain yang akan dibahas dalam tulisan ini adalah hubungan antara faktor-faktor preferensi perumahan masyarakat berpenghasilan rendah dengan lokasinya. Diharapkan dari hubungan ini akan diperoleh gambaran dan informasi yang lebih jelas tentang sebaran responden yang memilih faktor-faktor preferensi perumahan tersebut. Hal ini penting, karena disamping mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi pertimbangan responden dalam memilih perumahan, juga perlu diketahui di perumahan mana saja faktor-faktor tersebut banyak/sedikit dipilih oleh responden.

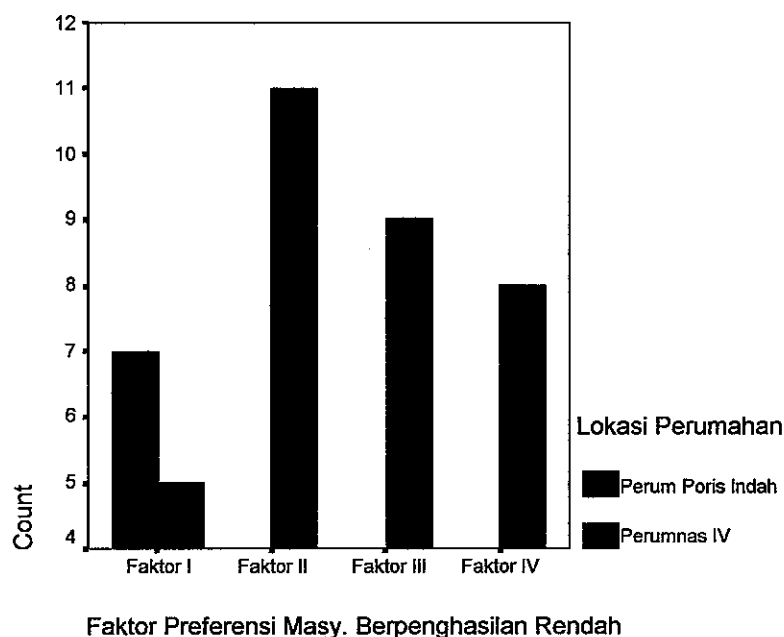
Sebaran responden yang memilih faktor-faktor preferensi sebagai pertimbangan dalam memilih perumahan dapat dilihat pada Tabel IV.22 dan Gambar 4.13. berikut ini:

TABEL IV.22.
SEBARAN RESPONDEN YANG MEMILIH FAKTOR-FAKTOR
PREFERENSI PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

Faktor Preferensi Masy. Berpendhasilan Rendah * Lokasi Perumahan Crosstabulation

			Lokasi Perumahan		Total
			Perum Poris Indah	Perumnas IV	
Faktor Preferensi Masy. Berpenghasilan Rendah	Faktor I	Count	7	5	12
		% within Lokasi Perumahan	100,0%	15,2%	30,0%
		% of Total	17,5%	12,5%	30,0%
	Faktor II	Count		11	11
		% within Lokasi Perumahan		33,3%	27,5%
		% of Total		27,5%	27,5%
	Faktor III	Count		9	9
		% within Lokasi Perumahan		27,3%	22,5%
		% of Total		22,5%	22,5%
	Faktor IV	Count		8	8
		% within Lokasi Perumahan		24,2%	20,0%
		% of Total		20,0%	20,0%
Total		Count	7	33	40
		% within Lokasi Perumahan	100,0%	100,0%	100,0%
		% of Total	17,5%	82,5%	100,0%

Sumber: Hasil Analisis, 2003



GAMBAR 4.13.
DIAGRAM BATANG FAKTOR-FAKTOR PREFERENSI MASYARAKAT
BERPENDHASILAN RENDAH DI LOKASI PERUMAHAN

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Keterangan: Faktor I = Faktor Lingkungan Sosial Ekonomi & Keterjangkauan (LSEKj);
 Faktor II = Faktor Motivasi dan Ketersediaan Lingkungan Fisik (MKsLF);
 Faktor III = Faktor Latar Belakang dan *Familiarity* (LBF);
 Faktor IV = Faktor Persepsi dan Bentuk Rumah (PBR).

Dari seluruh responden yang mempunyai tingkat penghasilan rendah, ternyata terdapat 12 orang (30,0%) yang memilih Faktor LSEKj sebagai faktor yang paling dominan mempengaruhi mereka dalam memilih dan menentukan suatu perumahan. Sedangkan Faktor MKsLF dipilih oleh 11 orang (27,5%), dan 17 orang sisanya masing-masing 9 orang (22,5%) memilih Faktor LBF dan 8 orang (20%) memilih Faktor PBR.

Keempatpuluh responden di atas tinggal di dua perumahan, yaitu 7 orang (17,5%) tinggal di Perumahan Poris Indah dan 33 orang (82,5%) tinggal di Perumnas IV. Semua responden yang tinggal di Perumahan Poris Indah memilih Faktor LSEKj sebagai faktor yang paling dominan yang mempengaruhi keinginan mereka dalam memilih dan menentukan perumahan, sedangkan responden yang tinggal di Perumnas IV bervariasi dalam menentukan faktor dominan tersebut, yakni 5 orang (15,2%) memilih Faktor LSEKj, 11 orang (33,3%) memilih Faktor MKsLF, 9 orang (27,3%) memilih Faktor LBF, dan 8 orang (20%) memilih Faktor PBR.

Sementara itu, berdasarkan nilai-nilai pada Tabel IV.29. di atas, dapat diketahui juga seberapa besar keerkaitan atau hubungan antara faktor-faktor preferensi tersebut dengan lokasi perumahan responden yang memilihnya. Besarnya hubungan ini dapat dinyatakan dalam bentuk koefisien kontingensi yang dihitung berdasarkan nilai *Chi-Square* (χ^2) dan hasil perhitungannya ditampilkan pada Tabel IV.23. berikut ini:

TABEL IV.23.
HUBUNGAN ANTARA FAKTOR-FAKTOR
PREFERENSI PERUMAHAN MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH DENGAN LOKASI PERUMAHAN

Faktor Preferensi Masy. Berpenghasilan Rendah * Lokasi Perumahan Crosstabulation

			Lokasi Perumahan		Total
			Perum Poris Indah	Perumnas IV	
Faktor Preferensi Masy. Berpenghasilan Rendah	Faktor I	Count	7	5	12
		Expected Count	2,1	9,9	12,0
	Faktor II	Count	0	11	11
		Expected Count	1,9	9,1	11,0
	Faktor III	Count	0	9	9
		Expected Count	1,6	7,4	9,0
	Faktor IV	Count	0	8	8
		Expected Count	1,4	6,6	8,0
Total	Count	7	33	40	
	Expected Count	7,0	33,0	40,0	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	19,798 ^a	3	,000
Likelihood Ratio	20,797	3	,000
Linear-by-Linear Association	11,911	1	,001
N of Valid Cases	40		

a. 4 cells (50,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1,40.

Symmetric Measures

		Value	Asymp. Std. Error ^a	Approx. T ^b	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	,575			,000
Interval by Interval	Pearson's R	,553	,085	4,088	,000 ^c
Ordinal by Ordinal	Spearman Correlation	,578	,090	4,368	,000 ^c
N of Valid Cases		40			

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

c. Based on normal approximation.

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Keterangan: Faktor I = Faktor Lingkungan Sosial Ekonomi & Keterjangkauan (LSEKj);
 Faktor II = Faktor Motivasi dan Ketersediaan Lingkungan Fisik (MKsLF);
 Faktor III = Faktor Latar Belakang dan *Familiarity* (LBF);
 Faktor IV = Faktor Persepsi dan Bentuk Rumah (PBR).

Berdasarkan perhitungan nilai *Chi-Square* (χ^2) didapat nilai koefisien kontingensi sebesar 0,575 dengan nilai signifikansi 0,000. Hasil menunjukkan bahwa antara faktor-faktor preferensi perumahan masyarakat berpenghasilan rendah dengan lokasi perumahan terdapat hubungan yang cukup kuat (moderat). Interpretasi lain dari hasil tersebut adalah bahwa dalam memilih faktor-faktor yang menjadi pertimbangan masyarakat berpenghasilan rendah dalam memilih dan menentukan perumahan terdapat perbedaan yang signifikan diantara responden penghuni perumahan di wilayah studi.

4.2.3.2 Analisis Faktor Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Sedang

A. Nilai Rata-rata Faktor Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Sedang

Berdasarkan informasi yang bisa dilihat pada Tabel Distribusi Frekuensi Tingkat Penghasilan Responden Di Wilayah Studi di atas, diketahui bahwa dari 126 responden yang tersebar di tiga perumahan terdapat 65 responden atau sekitar 51,6% yang tergolong berpenghasilan sedang. Para responden ini tersebar di tiga perumahan, yaitu Perumahan Banjar Wijaya sebanyak 28 orang (43,1%), Poris Indah sebanyak 30 orang (46,1%) dan Perumnas IV sebanyak 7 orang (10,8%).

Melalui perhitungan statistika sederhana dari skor pernyataan para responden, maka didapat nilai rata-rata total (*total mean*) dan standar deviasi total keempatpuluh responden seperti ditunjukkan pada Tabel IV.24. berikut ini:

TABEL IV.24.
NILAI RATA-RATA FAKTOR PREFERENSI PERUMAHAN
MASYARAKAT BERPENDAHULUAN SEDANG

No. Urut	No. Resp.	Rata-rata Skor Total	Std. Dev.	Lokasi Perumahan	Tingkat Penghasilan
1	34	3,561	1,627	Banjar Wijaya	Sedang
2	33	3,506	1,700	Banjar Wijaya	Sedang
3	19	3,529	1,762	Banjar Wijaya	Sedang
4	26	3,476	1,719	Banjar Wijaya	Sedang
5	15	3,461	1,815	Banjar Wijaya	Sedang
6	41	3,428	1,582	Banjar Wijaya	Sedang
7	42	3,481	1,715	Banjar Wijaya	Sedang
8	27	3,438	1,723	Banjar Wijaya	Sedang
9	37	3,451	1,735	Banjar Wijaya	Sedang
10	38	3,388	1,676	Banjar Wijaya	Sedang
11	7	3,392	1,823	Banjar Wijaya	Sedang
12	28	3,379	1,792	Banjar Wijaya	Sedang
13	14	3,428	1,809	Banjar Wijaya	Sedang
14	31	3,410	1,709	Banjar Wijaya	Sedang
15	12	3,415	1,806	Banjar Wijaya	Sedang
16	4	3,355	1,750	Banjar Wijaya	Sedang
17	8	3,371	1,640	Banjar Wijaya	Sedang
18	24	3,363	1,700	Banjar Wijaya	Sedang
19	25	3,326	1,728	Banjar Wijaya	Sedang
20	30	3,359	1,820	Banjar Wijaya	Sedang
21	23	3,364	1,776	Banjar Wijaya	Sedang
22	39	3,341	1,713	Banjar Wijaya	Sedang
23	6	3,340	1,669	Banjar Wijaya	Sedang
24	13	3,197	1,863	Banjar Wijaya	Sedang
25	29	3,176	1,882	Banjar Wijaya	Sedang
26	22	3,182	1,919	Banjar Wijaya	Sedang
27	9	3,194	1,856	Banjar Wijaya	Sedang
28	11	3,086	1,464	Banjar Wijaya	Sedang
29	73	3,550	1,712	Poris Indah	Sedang
30	53	3,527	1,871	Poris Indah	Sedang
31	49	3,499	1,797	Poris Indah	Sedang
32	80	3,429	1,749	Poris Indah	Sedang
33	54	3,423	1,845	Poris Indah	Sedang
34	46	3,431	1,734	Poris Indah	Sedang
35	71	3,429	1,883	Poris Indah	Sedang
36	68	3,425	1,836	Poris Indah	Sedang
37	79	3,414	1,672	Poris Indah	Sedang
38	43	3,419	1,711	Poris Indah	Sedang
39	72	3,371	1,583	Poris Indah	Sedang
40	52	3,376	1,751	Poris Indah	Sedang
41	82	3,367	1,712	Poris Indah	Sedang
42	84	3,340	1,821	Poris Indah	Sedang
43	69	3,366	1,805	Poris Indah	Sedang

44	77	3,381	1,615	Poris Indah	Sedang
45	51	3,360	1,687	Poris Indah	Sedang
46	56	3,329	1,705	Poris Indah	Sedang
47	50	3,290	1,724	Poris Indah	Sedang
48	70	3,389	1,689	Poris Indah	Sedang
49	78	3,364	1,790	Poris Indah	Sedang
50	59	3,365	1,723	Poris Indah	Sedang
51	81	3,363	1,592	Poris Indah	Sedang
52	63	3,283	1,881	Poris Indah	Sedang
53	48	3,260	1,675	Poris Indah	Sedang
54	44	3,296	1,663	Poris Indah	Sedang
55	60	3,250	1,799	Poris Indah	Sedang
56	83	3,260	1,610	Poris Indah	Sedang
57	74	3,202	1,703	Poris Indah	Sedang
58	57	3,178	1,771	Poris Indah	Sedang
59	106	3,578	1,698	Perumnas IV	Sedang
60	123	3,469	1,681	Perumnas IV	Sedang
61	116	3,489	1,657	Perumnas IV	Sedang
62	92	3,360	1,759	Perumnas IV	Sedang
63	100	3,330	1,699	Perumnas IV	Sedang
64	105	3,312	1,814	Perumnas IV	Sedang
65	124	3,051	1,745	Perumnas IV	Sedang
Rata-rata Total Skor		3,368	1,730		

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Seperti halnya pada masyarakat berpenghasilan rendah, nilai rata-rata dan standar deviasi total skor jawaban tiap-tiap responden yang tergolong berpenghasilan sedang juga mempunyai variasi nilai skor yang relatif cukup besar. Hal ini mengartikan bahwa responden tersebut dalam memberikan skor atas setiap pertanyaan dan pernyataan dalam kuesioner mempunyai variasi yang cukup besar. Dengan demikian maka dapat pula dikatakan bahwa heterogenitas dari kuesioner bisa dan cukup juga dapat diandalkan untuk proses pengolahan selanjutnya.

B. Faktor-faktor Baru Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Sedang

Seperti yang dijelaskan di atas bahwa pembentukan faktor-faktor baru (laten) dari faktor-faktor manifestnya merupakan proses pengklasifikasian dan pereduksian berdasarkan

atas kedekatan hubungan antar faktor-faktor manifes tersebut. Sedangkan kedekatan hubungan ini didasarkan pada skor jawaban responden dalam memandang segala faktor yang berkaitan dengan pemilihan perumahan.

Dari analisis yang telah dilakukan terhadap skor jawaban responden yang berpenghasilan sedang atas kesepuluh faktor yang ditanyakan, maka didapatkan hasil bahwa secara umum hubungan antar kesepuluh faktor tersebut relatif cukup tinggi pula. Hal ini dapat dilihat pada matriks korelasi (lihat lampiran 5) yang berdasarkan *Bartlett Test of Sphericity* tidak membentuk matriks identitas. Dengan demikian maka analisis pembentukan faktor-faktor baru (laten) dapat dilanjutkan ke tahap berikutnya.

Sementara itu, pengukuran nilai *Kaiser-Meyer Olkin (KMO)* sebagai kelanjutan dari *Bartlett Test of Sphericity* pada responden yang tergolong ke dalam masyarakat yang berpenghasilan sedang sebesar 0,606. Dengan demikian, berdasarkan nilai *Kaiser-Meyer Olkin (KMO)* ini, maka Analisis Faktor dapat juga digunakan secara cukup memuaskan (lihat kriteria nilai KMO pada Bab I).

Setelah kedua perhitungan di atas dilakukan, maka Analisis Faktor dapat digunakan untuk mengklasifikasi dan mereduksi faktor-faktor manifes yang dalam hal ini adalah faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi masyarakat berpenghasilan sedang dalam memilih dan menentukan perumahan yang mereka inginkan. Faktor-faktor tersebut seperti yang telah disebutkan di atas ada 10 faktor (5 faktor internal dan 5 faktor eksternal). Pengklasifikasian dan pereduksian faktor dalam Analisis Faktor ini juga menggunakan metode ekstraksi Komponen Utama dan rotasi varimaks.

Dengan mengambil batasan hanya faktor yang mempunyai varians lebih besar dari satu (> 1) yang perlu diperhitungkan atau dengan kata lain hanya faktor yang memiliki nilai eigen (*eigenvalue*) lebih besar dari satu (> 1) yang mempunyai keberartian (signifikansi) pada taraf nyata (α) tertentu, maka diperoleh empat faktor baru. Keempat faktor baru tersebut secara bersama-sama (kumulatif) mampu menerangkan 64,398% variasi kesepuluh faktor manifestnya. Secara lebih rinci, nilai-nilai eigen (*eigenvalues*) dan varians dari faktor-faktor baru (laten) tersebut dapat dilihat pada Tabel IV.25. berikut ini:

TABEL IV.25.
NILAI-NILAI EIGEN (*EIGENVALUES*) DAN VARIANS
FAKTOR-FAKTOR BARU (LATEN) PREFERENSI PERUMAHAN
MASYARAKAT BERPENDHASILAN SEDANG

Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	2.394	23.944	23.944	2.394	23.944	23.944	2.169	21.690	21.690
2	1.681	16.810	40.753	1.681	16.810	40.753	1.652	16.520	38.210
3	1.256	12.556	53.309	1.256	12.556	53.309	1.359	13.592	51.802
4	1.109	11.090	64.398	1.109	11.090	64.398	1.260	12.596	64.398
5	.953	9.526	73.925						
6	.788	7.883	81.808						
7	.609	6.088	87.896						
8	.498	4.982	92.878						
9	.414	4.136	97.014						
10	.299	2.986	100.000						

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Dari tabel di atas diketahui bahwa keempat faktor baru (laten) yang akan digunakan sebagai faktor-faktor yang menerangkan dan menggambarkan preferensi masyarakat tentang perumahan masing-masing adalah: Faktor I dengan nilai eigen (*eigenvalue*) sebesar 2,169 mampu menerangkan variasi faktor-faktor manifest sebesar 21,69%; Faktor II dengan nilai eigen (*eigenvalue*) sebesar 1,652 mampu menerangkan variasi faktor-faktor manifest sebesar 16,52%; Faktor III dengan nilai eigen (*eigenvalue*) sebesar 1,359 mampu

menerangkan variasi faktor-faktor manifes sebesar 13,59%; dan Faktor IV dengan nilai eigen (*eigenvalue*) sebesar 1,260 mampu menerangkan variasi faktor-faktor manifes sebesar 12,60%.

Selanjutnya, dicari faktor-faktor manifes apa saja yang termasuk dalam keempat faktor baru (laten) dengan melihat keeratan hubungannya (korelasi). Faktor manifes yang mempunyai hubungan yang relatif kuat dengan faktor laten akan menjadi unsur atau bagian dari faktor laten tersebut. Nilai korelasi antara kedua faktor tersebut (faktor manifes dan laten) dapat dilihat pada Tabel IV.26. berikut ini:

TABEL IV.26.
NILAI *LOADING* FAKTOR-FAKTOR PREFERENSI PERUMAHAN
MASYARAKAT BERPENGHASILAN SEDANG

Rotated Component Matrix^a

	Component			
	1	2	3	4
Sosial Ekonomi	.381	.715	-.133	.168
Geographical Familiarity	-8,80E-02	-8,68E-02	.115	.604
Latar Belakang ESAP	.158	.167	-5,47E-02	.724
Persepsi Lingkungan	-7,79E-02	.713	.101	-.255
Motivasi Untuk Tinggal	8,681E-02	-.147	.797	.266
Lingkungan Fisik	.810	-.102	-9,38E-02	.298
Lingkungan Sosial	.829	3,097E-02	.272	3,005E-02
Ketersediaan	.766	3,497E-02	.217	-.279
Keterjangkauan	-.139	.744	-3,88E-02	.145
Bentuk Rumah	.169	9,138E-02	.741	-.129

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 6 iterations.

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Berdasarkan hasil ekstraksi dan rotasi, maka didapat nilai-nilai korelasi antara faktor-faktor manifes dengan latennya seperti pada tabel di atas. Sesuai dengan pendapat *Dillon and Goldstein* (1984) bahwa nilai-nilai korelasi hasil *loading* akan mempunyai

keberartian (signifikansi) apabila besarnya minimal 40%, dan apabila nilai-nilai korelasi di bawah nilai minimal tersebut, maka nilai-nilai korelasi tersebut dapat diabaikan. Nilai-nilai yang mempunyai keberartian akan terlihat berbeda (relatif lebih besar) dari nilai-nilai lainnya dalam satu faktor tertentu atau nilai-nilainya sendiri pada setiap faktor.

Faktor I yang merupakan faktor penyumbang informasi terbesar dari variasi kesepuluh faktor manifes, mempunyai keeratan hubungan dengan tiga faktor, yaitu: Faktor Lingkungan Fisik (0,810), Lingkungan Sosial (0,829), dan Ketersediaan (0,766). Untuk selanjutnya Faktor I ini akan dinamai dengan **Faktor Lingkungan Fisik Sosial dan Ketersediaan (LFSKs)**.

Dari kesepuluh faktor manifes dalam Faktor LFSKs, terdapat tiga faktor yang mempunyai nilai korelasi *loading* negatif, yaitu: Faktor *Geographical Familiarity* (-0,088), Persepsi Lingkungan (-0,078), dan Keterjangkauan (-0,139). Nilai-nilai ini ternyata juga relatif lebih kecil dari 40% dan boleh diabaikan. Oleh karena itu, pengaruh faktor-faktor manifes terhadap Faktor LFSKs ini dianggap dominan di dalam kutub positif. Hal ini juga berarti bahwa penilaian atas dasar faktor-faktor manifes akan searah dengan penilaian yang diberikan di dalam Faktor LFSKs. Dengan kata lain bahwa hubungan antara varians yang dipunyai faktor-faktor manifes dan Faktor LFSKs ini mempunyai arah penilaian yang tidak bertentangan.

Faktor II yang merupakan faktor penyumbang informasi kedua terbesar, mempunyai keeratan hubungan dengan tiga faktor juga, yaitu: Faktor Sosial Ekonomi (0,715), Persepsi Lingkungan (0,713), dan Keterjangkauan (0,744). Untuk selanjutnya Faktor II ini akan dinamai dengan **Faktor Persepsi Sosial Ekonomi dan Keterjangkauan (PSEKj)**.

Dari kesepuluh faktor manifes dalam Faktor PSEKj, terdapat tiga faktor yang mempunyai nilai korelasi *loading* negatif, yaitu: Faktor *Geographical Familiarity* (-0,087), Motivasi Untuk Tinggal (-0,147), dan Lingkungan Fisik (-0,102). Nilai-nilai ini juga relatif lebih kecil dari 40% dan boleh diabaikan, sehingga pengaruh faktor-faktor manifes terhadap Faktor PSEKj ini juga dianggap dominan di dalam kutub positif.

Sementara itu, Faktor III yang juga merupakan faktor penyumbang informasi ketiga terbesar, mempunyai keeratan hubungan dengan dua faktor, yaitu: Faktor Motivasi Untuk Tinggal (0,797), dan Bentuk Rumah (0,741). Faktor III ini selanjutnya akan dinamai dengan **Faktor Motivasi Tinggal dan Bentuk Rumah (MTBR)**.

Berdasarkan nilai-nilai korelasi *loading* kesepuluh faktor manifes dalam Faktor MTBR, terdapat empat faktor yang mempunyai nilai negatif, yaitu: Faktor Sosial Ekonomi (-0,133), Latar Belakang ESAP (-0,055), Lingkungan Fisik (-0,094), dan Keterjangkauan (-0,039). Nilai-nilai ini ternyata juga relatif masih lebih kecil dari 40% dan boleh diabaikan, sehingga pengaruh faktor-faktor manifes terhadap Faktor MTBR ini juga dianggap dominan di dalam kutub positif.

Terakhir, Faktor IV merupakan faktor yang paling sedikit menyumbang informasi variasi, mempunyai keeratan hubungan dengan dua faktor, yaitu: Faktor *Geographical Familiarity* (0,604), dan Latar Belakang ESAP (0,724). Faktor IV ini untuk selanjutnya dinamai dengan **Faktor Latar Belakang dan *Familiarity* (LBF)**.

Berdasarkan nilai-nilai korelasi *loading* kesepuluh faktor manifes dalam Faktor PBR, terdapat tiga faktor yang mempunyai nilai negatif, yaitu: Faktor Persepsi Lingkungan (-0,255), Ketersediaan (-0,279), dan Bentuk Rumah (-0,129). Nilai-nilai *loading* ini juga relatif masih lebih kecil dari 40% dan boleh diabaikan, sehingga pengaruh faktor-faktor manifes terhadap Faktor PBR ini juga dianggap dominan di dalam kutub positif.

Dari Analisis Faktor yang telah dilakukan di atas, diketahui bahwa kesepuluh faktor manifes dapat diklasifikasikan menjadi empat faktor baru (selanjutnya disebut Faktor Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Sedang) antara lain: **Faktor Lingkungan Fisik Sosial dan Ketersediaan (LFSKs)**, **Faktor Persepsi Sosial Ekonomi dan Keterjangkauan (PSEKj)**, **Faktor Motivasi Tinggal dan Bentuk Rumah (MTBR)**, dan **Faktor Latar Belakang dan *Familiarity* (LBF)**. Faktor-faktor ini selanjutnya akan dianalisis lagi dengan menggunakan Analisis Tabulasi Silang (*Crosstabulation Analysis*) dengan menggunakan pengujian nilai *Chi-Square* (χ^2). Analisis yang terakhir ini digunakan untuk melihat sebaran responden yang memilih faktor-faktor preferensi tersebut di lokasi perumahan serta melihat keeratan hubungannya.

C. Hubungan Faktor-faktor Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Sedang dengan Lokasi Perumahan

Sama seperti di atas, hubungan antara faktor-faktor preferensi perumahan masyarakat berpenghasilan sedang dengan lokasinya diharapkan akan memberikan gambaran dan informasi yang lebih jelas tentang sebaran responden yang memilih faktor-faktor preferensi perumahan tersebut. Hal ini karena disamping untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi pertimbangan responden yang tergolong berpenghasilan sedang dalam memilih perumahan, juga perlu diketahui di perumahan mana saja faktor-faktor preferensi perumahan banyak/sedikit dipilih oleh responden tersebut.

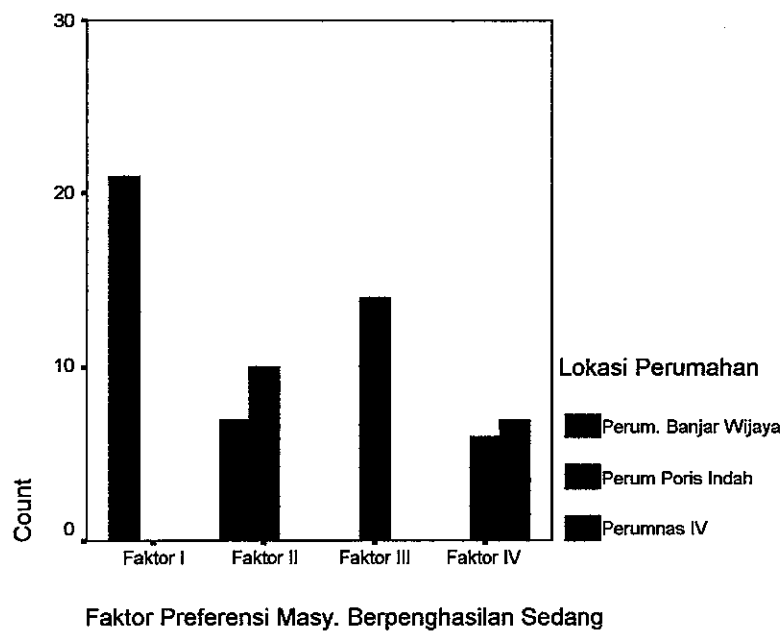
Sebaran responden berpendapatan sedang yang memilih faktor-faktor preferensi sebagai pertimbangan dalam memilih perumahan dapat dilihat pada Tabel IV.27 dan Gambar 4.14. berikut ini:

TABEL IV.27.
SEBARAN RESPONDEN YANG MEMILIH FAKTOR-FAKTOR
PREFERENSI PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN SEDANG

Faktor Preferensi Masy. Berpenghasilan Sedang * Lokasi Perumahan Crosstabulation

			Lokasi Perumahan			Total
			Perum. Banjar Wijaya	Perum Poris Indah	Perumnas IV	
Faktor Preferensi Masy. Berpenghasilan Sedang	Faktor I	Count	21			21
		% within Lokasi Perumahan	75,0%			32,3%
		% of Total	32,3%			32,3%
	Faktor II	Count	7	10		17
		% within Lokasi Perumahan	25,0%	33,3%		26,2%
		% of Total	10,8%	15,4%		26,2%
	Faktor III	Count		14		14
		% within Lokasi Perumahan		46,7%		21,5%
		% of Total		21,5%		21,5%
	Faktor IV	Count		6	7	13
		% within Lokasi Perumahan		20,0%	100,0%	20,0%
		% of Total		9,2%	10,8%	20,0%
	Total	Count	28	30	7	65
		% within Lokasi Perumahan	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
		% of Total	43,1%	46,2%	10,8%	100,0%

Sumber: Hasil Analisis, 2003



GAMBAR 4.14.
DIAGRAM BATANG FAKTOR-FAKTOR PREFERENSI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN SEDANG DI LOKASI PERUMAHAN

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Keterangan: Faktor I = Faktor Lingkungan Fisik Sosial dan Ketersediaan (LFSKs);
 Faktor II = Faktor Persepsi Sosial Ekonomi dan Keterjangkauan (PSEKj);
 Faktor III = Faktor Motivasi Tinggal dan Bentuk Rumah (MTBR);
 Faktor IV = Faktor Latar Belakang dan *Familiarity* (LBF).

Dari seluruh responden yang mempunyai tingkat penghasilan sedang, terdapat 21 orang (32,3%) yang memilih Faktor LFSKs sebagai faktor yang paling dominan mempengaruhi mereka dalam memilih dan menentukan suatu perumahan. Sedangkan Faktor PSEKj dipilih oleh 17 orang (26,2%), Faktor MTBR dipilih oleh 14 orang (21,5%), dan sisanya 13 orang (20,0%) memilih Faktor LBF.

Para responden dari masyarakat yang berpendapatan sedang ini tinggal di tiga perumahan, yaitu 28 orang (43,3%) tinggal di Perumahan Banjar Wijaya, 30 orang (46,2%) tinggal di Perumahan Poris Indah, dan hanya 7 orang (10,8%) yang tinggal di Perumnas IV. Responden yang tinggal di Perumahan Banjar Wijaya hanya memilih dua faktor sebagai faktor yang paling dominan yang mempengaruhi keinginan mereka dalam memilih dan menentukan perumahan yang sebagian besar memilih Faktor LFSKs, yaitu sebanyak 21 orang (75,0%), sedangkan sisanya memilih Faktor PSEKj. Sedangkan responden di Perumahan Poris Indah lebih memilih Faktor PSEKj sebagai faktor yang paling dominan yang mempengaruhi keinginan mereka dalam memilih dan menentukan perumahan, yaitu sebanyak 10 orang (33,3%), disamping Faktor MTBR sebanyak 14 orang (46,7%), dan Faktor LBF sebanyak 6 orang (20,0%). Sementara itu, seluruh responden yang tinggal di Perumnas IV memilih Faktor LFSKs sebagai faktor dominan tersebut.

Berdasarkan nilai-nilai pada Tabel IV.27. di atas, dapat diketahui juga seberapa besar keerkaitan atau hubungan antara faktor-faktor preferensi tersebut dengan lokasi perumahan responden yang memilihnya. Besarnya hubungan ini dapat dinyatakan dalam

bentuk koefisien kontingensi yang dihitung berdasarkan nilai *Chi-Square* (χ^2) dan hasil perhitungannya ditampilkan pada Tabel IV.28. berikut ini:

TABEL IV.28.
HUBUNGAN ANTARA FAKTOR-FAKTOR
PREFERENSI PERUMAHAN MASYARAKAT
BERPENGHASILAN SEDANG DENGAN LOKASI PERUMAHAN

Faktor Preferensi Masy. Berpenghasilan Sedang * Lokasi Perumahan Crosstabulation

			Lokasi Perumahan			Total
			Perum. Banjar Wijaya	Perum Poris Indah	Perumnas IV	
Faktor Preferensi Masy. Berpenghasilan Sedang	Faktor I	Count	21	0	0	21
		Expected Count	9,0	9,7	2,3	21,0
	Faktor II	Count	7	10	0	17
		Expected Count	7,3	7,8	1,8	17,0
	Faktor III	Count	0	14	0	14
		Expected Count	6,0	6,5	1,5	14,0
	Faktor IV	Count	0	6	7	13
		Expected Count	5,6	6,0	1,4	13,0
Total		Count	28	30	7	65
		Expected Count	28,0	30,0	7,0	65,0

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	74,520 ^a	6	,000
Likelihood Ratio	83,773	6	,000
Linear-by-Linear Association	47,132	1	,000
N of Valid Cases	65		

a. 4 cells (33,3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1,40.

Symmetric Measures

		Value	Asymp. Std. Error ^a	Approx. T ^b	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	,731			,000
Interval by Interval	Pearson's R	,858	,027	13,268	,000 ^c
Ordinal by Ordinal	Spearman Correlation	,869	,027	13,933	,000 ^c
N of Valid Cases		65			

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

c. Based on normal approximation.

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Keterangan: Faktor I = Faktor Lingkungan Fisik Sosial dan Ketersediaan (LFSKs);
 Faktor II = Faktor Persepsi Sosial Ekonomi dan Keterjangkauan (PSEKj);
 Faktor III = Faktor Motivasi Tinggal dan Bentuk Rumah (MTBR);
 Faktor IV = Faktor Latar Belakang dan *Familiarity* (LBF).

Berdasarkan perhitungan nilai *Chi-Square* (χ^2), didapat nilai koefisien kontingensi sebesar 0,731 dengan nilai signifikansi 0,000. Hasil menunjukkan bahwa antara faktor-faktor preferensi perumahan masyarakat berpenghasilan sedang dengan lokasi perumahan terdapat hubungan yang tergolong kuat. Interpretasi lain yang sama seperti pada kelompok masyarakat yang berpenghasilan rendah, hasil perhitungan tersebut mengartikan bahwa dalam memilih faktor-faktor yang menjadi pertimbangan masyarakat berpenghasilan sedang dalam memilih dan menentukan perumahan terdapat perbedaan yang signifikan diantara responden penghuni perumahan di wilayah studi.

4.2.3.3 Analisis Faktor Preferensi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Tinggi

A. Nilai Rata-rata Faktor Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Tinggi

Melihat informasi yang ditampilkan pada Tabel Distribusi Frekuensi Tingkat Penghasilan Responden Di Wilayah Studi, diketahui bahwa dari 126 responden yang tersebar di tiga perumahan terdapat 21 orang responden atau sekitar 16,7% yang tergolong berpenghasilan sedang. Para responden ini tersebar di tiga perumahan, yaitu Perumahan Banjar Wijaya sebanyak 14 orang (66,7%), Poris Indah sebanyak 5 orang (23,8%) dan Perumnas IV sebanyak 2 orang (9,5%).

Melalui perhitungan statistika sederhana dari skor pernyataan para responden, maka didapat nilai rata-rata total (*total mean*) dan standar deviasi total keempatpuluh responden seperti ditunjukkan pada Tabel IV.29. berikut ini:

TABEL IV.29.
NILAI RATA-RATA FAKTOR PREFERENSI PERUMAHAN
MASYARAKAT BERPENGHASILAN TINGGI

No. Urut	No. Resp.	Rata-rata Skor Total	Std. Dev.	Lokasi Perumahan	Tingkat Penghasilan
1	20	3,414	1,726	Banjar Wijaya	Tinggi
2	36	3,347	1,662	Banjar Wijaya	Tinggi
3	5	3,297	1,452	Banjar Wijaya	Tinggi
4	40	3,253	1,835	Banjar Wijaya	Tinggi
5	1	3,257	1,879	Banjar Wijaya	Tinggi
6	2	3,204	1,755	Banjar Wijaya	Tinggi
7	16	3,203	1,942	Banjar Wijaya	Tinggi
8	18	3,238	1,885	Banjar Wijaya	Tinggi
9	21	3,235	1,706	Banjar Wijaya	Tinggi
10	10	3,149	1,827	Banjar Wijaya	Tinggi
11	32	3,141	1,929	Banjar Wijaya	Tinggi
12	17	3,156	1,907	Banjar Wijaya	Tinggi
13	3	3,082	1,942	Banjar Wijaya	Tinggi
14	35	3,073	1,888	Banjar Wijaya	Tinggi
15	67	3,227	1,904	Poris Indah	Tinggi
16	76	3,160	1,968	Poris Indah	Tinggi
17	45	3,157	1,766	Poris Indah	Tinggi
18	58	3,154	1,894	Poris Indah	Tinggi
19	47	3,109	1,904	Poris Indah	Tinggi
20	89	3,100	1,792	Perumnas IV	Tinggi
21	87	3,058	1,825	Perumnas IV	Tinggi
Rata-rata Total Skor		3,191	1,821		

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Seperti halnya pada masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang, nilai rata-rata dan standar deviasi total skor jawaban tiap-tiap responden yang tergolong berpenghasilan tinggi juga mempunyai variasi nilai skor yang relatif cukup besar. Hal ini mengartikan bahwa rersponden tersebut dalam memberikan skor atas setiap pertanyaan dan pernyataan dalam kuesioner mempunyai variasi yang cukup besar. Dengan demikian maka dapat pula dikatakan bahwa heterogenitas dari kuesioner bisa dan cukup juga dapat dihandalkan untuk proses pengolahan selanjutnya.

B. Faktor-faktor Baru Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Tinggi

Sama seperti yang telah dijelaskan pada bagian kelompok pendapatan rendah dan sedang di atas, pengklasifikasian dan pereduksian faktor-faktor manifes juga didasarkan atas kedekatan hubungannya antar faktor-faktor manifes tersebut. Sedangkan kedekatan hubungan ini didasarkan pada skor jawaban responden dalam memandang segala faktor yang berkaitan dengan pemilihan perumahan.

Dari analisis yang telah dilakukan terhadap skor jawaban responden yang berpenghasilan tinggi atas kesepuluh faktor yang ditanyakan, maka didapatkan hasil bahwa secara umum hubungan antar kesepuluh faktor tersebut relatif cukup tinggi pula. Hal ini dapat dilihat pada matriks korelasi (lihat lampiran 5) yang berdasarkan *Bartlett Test of Sphericity* peluang untuk membentuk matriks identitas sangatlah kecil. Dengan demikian maka analisis pembentukan faktor-faktor baru dapat dilanjutkan ke tahap berikutnya.

Sementara itu, pengukuran nilai *Kaiser-Meyer Olkin (KMO)* sebagai kelanjutan dari *Bartlett Test of Sphericity* pada responden yang tergolong ke dalam masyarakat yang berpenghasilan tinggi sebesar 0,523. Dengan demikian, berdasarkan nilai *Kaiser-Meyer Olkin (KMO)* ini, maka Analisis Faktor masih juga dapat digunakan.

Setelah kedua perhitungan di atas dilakukan, maka Analisis Faktor dapat digunakan untuk mengklasifikasi dan mereduksi faktor-faktor manifes yang dalam hal ini adalah faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi masyarakat berpenghasilan tinggi dalam memilih dan menentukan perumahan yang mereka inginkan. Faktor-faktor tersebut seperti yang telah disebutkan di atas ada 10 faktor (5 faktor internal dan 5 faktor eksternal). Pengklasifikasian dan pereduksian faktor dalam Analisis Faktor ini juga menggunakan metode ekstraksi Komponen Utama dan rotasi varimaks.

Dengan mengambil batasan hanya faktor yang mempunyai varians lebih besar dari satu (> 1) yang perlu diperhitungkan atau dengan kata lain hanya faktor yang memiliki nilai eigen (*eigenvalue*) lebih besar dari satu (> 1) yang mempunyai keberartian (signifikansi) pada taraf nyata (α) tertentu, maka diperoleh empat faktor baru. Keempat faktor baru tersebut secara bersama-sama (kumulatif) mampu menerangkan 77,18% variasi kesepuluh faktor manifestnya. Secara lebih rinci, nilai-nilai eigen (*eigenvalues*) dan varians dari faktor-faktor baru tersebut dapat dilihat pada Tabel IV.30. berikut ini:

TABEL IV.30.
NILAI-NILAI EIGEN (*EIGENVALUES*) DAN VARIANS
FAKTOR-FAKTOR BARU (LATEN) PREFERENSI PERUMAHAN
MASYARAKAT BERPENDHASILAN TINGGI

Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	2.725	27.245	27.245	2.725	27.245	27.245	2.308	23.081	23.081
2	2.113	21.126	48.371	2.113	21.126	48.371	2.021	20.211	43.291
3	1.698	16.975	65.346	1.698	16.975	65.346	1.744	17.437	60.728
4	1.184	11.836	77.183	1.184	11.836	77.183	1.645	16.454	77.183
5	.667	6.666	83.849						
6	.530	5.304	89.153						
7	.368	3.682	92.834						
8	.359	3.592	96.427						
9	.247	2.470	98.896						
10	.110	1.104	100.000						

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Dari tabel di atas diketahui bahwa keempat faktor baru yang akan digunakan sebagai faktor-faktor yang menerangkan dan menggambarkan preferensi masyarakat tentang perumahan masing-masing adalah: Faktor I dengan nilai eigen (*eigenvalue*) sebesar 2,308 mampu menerangkan variasi faktor-faktor manifest sebesar 23,08%; Faktor II dengan nilai eigen (*eigenvalue*) sebesar 2,021 mampu menerangkan variasi faktor-faktor manifest sebesar 20,21%; Faktor III dengan nilai eigen (*eigenvalue*) sebesar 1,744 mampu menerangkan variasi faktor-faktor manifest sebesar 17,44%; dan Faktor IV dengan nilai eigen (*eigenvalue*) sebesar 1,645 mampu menerangkan variasi faktor-faktor manifest sebesar 16,45%.

Selanjutnya, dicari faktor-faktor manifes apa saja yang termasuk dalam keempat faktor baru dengan melihat keeratan hubungannya (korelasi). Faktor-faktor manifes yang mempunyai hubungan yang relatif kuat dengan faktor laten akan menjadi unsur atau bagian dari faktor laten tersebut. Nilai korelasi antara kedua faktor tersebut (faktor manifes dan laten) dari kelompok responden berpenghasilan tinggi ini dapat dilihat pada Tabel IV.31. berikut ini:

TABEL IV.31.
NILAI *LOADING* FAKTOR-FAKTOR PREFERENSI PERUMAHAN
MASYARAKAT BERPENDHASILAN TINGGI

Rotated Component Matrix^a

	Component			
	1	2	3	4
Sosial Ekonomi	.168	-.171	.456	.668
Geographical Familiarity	-.202	4.643E-03	.766	.213
Latar Belakang ESAP	1.458E-03	.737	-.321	-.162
Persepsi Lingkungan	.902	-.151	-2,52E-02	-.162
Motivasi Untuk Tinggal	.369	-1,07E-02	.792	-.122
Lingkungan Fisik	-1,77E-02	.869	6.869E-02	6.434E-02
Lingkungan Sosial	.125	-.799	-.157	.339
Ketersediaan	.871	7.084E-02	.295	-2,11E-02
Keterjangkauan	-.160	-.140	-1,15E-02	.861
Bentuk Rumah	.699	-7,64E-02	-.318	.475

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 6 iterations.

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Berdasarkan hasil ekstraksi dan rotasi, maka didapat nilai-nilai korelasi antara faktor-faktor manifes dengan latennya seperti pada tabel di atas. Nilai-nilai yang mempunyai keberartian akan terlihat berbeda (relatif lebih besar) dari nilai-nilai lainnya dalam satu faktor tertentu atau nilai-nilainya sendiri pada setiap faktor.

Faktor I yang merupakan faktor penyumbang informasi terbesar dari variasi kesepuluh faktor manifes, mempunyai keeratan hubungan dengan tiga faktor, yaitu: Faktor

Persepsi Lingkungan (0,902), Ketersediaan (0,871), dan Bentuk Rumah (0,699). Untuk selanjutnya Faktor I ini akan dinamai dengan **Faktor Persepsi Bentuk Rumah dan Ketersediaan (PBRKs)**.

Dari kesepuluh faktor manifes dalam Faktor PBRKs, terdapat tiga faktor yang mempunyai nilai korelasi *loading* negatif, yaitu: Faktor *Geographical Familiarity* (-0,202), Lingkungan Fisik (-0,018), dan Keterjangkauan (-0,160). Nilai-nilai ini ternyata relatif lebih kecil dari 40% dan boleh diabaikan, sesuai dengan pendapat *Dillon and Goldstein* (1984). Oleh karena itu, pengaruh faktor-faktor manifes terhadap Faktor PBRKs ini dianggap dominan di dalam kutub positif. Hal ini juga berarti bahwa penilaian atas dasar faktor-faktor manifes akan searah dengan penilaian yang diberikan di dalam Faktor PBRKs. Dengan kata lain bahwa hubungan antara varians yang dipunyai faktor-faktor manifes dan Faktor PBRKs ini mempunyai arah penilaian yang tidak bertentangan.

Faktor II yang merupakan faktor penyumbang informasi kedua terbesar, mempunyai keeratan hubungan dengan tiga faktor juga, yaitu: Faktor Latar Belakang ESAP (0,737), Lingkungan Fisik (0,869), dan Lingkungan Sosial (-0,799). Untuk selanjutnya Faktor II ini akan dinamai dengan **Faktor Latar Belakang dan Lingkungan Fisik Sosial (LBLFS)**.

Faktor LBLFS ini merupakan faktor yang paling banyak mempunyai nilai korelasi *loading* negatif, bahkan salah satu dari faktor manifes dominannya. Keenam faktor tersebut antara lain: Faktor Sosial Ekonomi (-0,171), Persepsi Lingkungan (-0,151), Motivasi Untuk Tinggal (-0,011), Lingkungan Sosial (-0,799), Keterjangkauan (-0,140), dan Bentuk Rumah (-0,076). Dari keenam faktor tersebut lima diantaranya mempunyai nilai yang relatif lebih kecil dari 40% dan boleh diabaikan, serta ada satu faktor yaitu Faktor Lingkungan Sosial yang mempunyai nilai di atas 40% dan ini tidak bisa diabaikan.

Namun karena dua faktor dominan lainnya di dalam Faktor LBLFS, yaitu Faktor Latar Belakang ESAP dan Lingkungan Fisik bertanda positif, maka secara umum pengaruh faktor-faktor manifes terhadap Faktor LBLFS ini juga masih bisa dianggap dominan di dalam kutub positif.

Sementara itu, Faktor III yang juga merupakan faktor penyumbang informasi ketiga terbesar, mempunyai keeratan hubungan dengan dua faktor, yaitu: Faktor *Geographical Familiarity* (0,766), dan Motivasi Untuk Tinggal (0,792). Faktor III ini selanjutnya akan dinamai dengan **Faktor Motivasi Tinggal Familiarity (MTF)**.

Berdasarkan nilai-nilai korelasi *loading* kesepuluh faktor manifes dalam Faktor MTF, terdapat lima faktor yang mempunyai nilai negatif, yaitu: Faktor Latar Belakang ESAP (-0,321), Persepsi Lingkungan (-0,025), Lingkungan Sosial (-0,157), Keterjangkauan (-0,012), dan Bentuk Rumah (-0,318). Kelima nilai ternyata relatif masih lebih kecil dari 40% dan boleh diabaikan, sehingga pengaruh faktor-faktor manifes terhadap Faktor MTF dianggap dominan di dalam kutub positif.

Terakhir, Faktor IV merupakan faktor yang paling sedikit menyumbang informasi variasi, mempunyai keeratan hubungan dengan dua faktor, yaitu: Faktor Sosial Ekonomi (0,668), dan Keterjangkauan (0,861). Faktor IV ini untuk selanjutnya dinamai dengan **Faktor Sosial Ekonomi dan Keterjangkauan (SEKj)**.

Berdasarkan nilai-nilai korelasi *loading* kesepuluh faktor manifes dalam Faktor SEKj, terdapat empat faktor yang mempunyai nilai negatif, yaitu: Faktor *Geographical Familiarity* (-0,162), Persepsi Lingkungan (-0,162), Motivasi Untuk Tinggal (-0,122), dan Ketersediaan (-0,021). Nilai-nilai *loading* ini juga relatif masih lebih kecil dari 40% dan boleh diabaikan, sehingga pengaruh faktor-faktor manifes terhadap Faktor SEKj ini juga dianggap dominan di dalam kutub positif.

Berdasarkan Analisis Faktor yang telah dilakukan, diketahui bahwa kesepuluh faktor manifes dapat diklasifikasikan menjadi empat faktor baru (selanjutnya disebut Faktor Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Tinggi) antara lain: **Faktor Persepsi Bentuk Rumah dan Ketersediaan (PBRKs)**, **Faktor Latar Belakang dan Lingkungan Fisik Sosial (LBLFS)**, **Faktor Motivasi Tinggal *Familiarity* (MTF)**, dan **Faktor Sosial Ekonomi dan Keterjangkauan (SEKj)**. Faktor-faktor ini selanjutnya akan dianalisis lagi dengan menggunakan Analisis Tabulasi Silang (*Crosstabulation Analysis*) dengan menggunakan pengujian nilai *Chi-Square* (χ^2). Analisis yang terakhir ini digunakan untuk melihat sebaran responden yang memilih faktor-faktor preferensi tersebut di lokasi perumahan serta melihat keeratan hubungannya.

C. Hubungan Faktor-faktor Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Tinggi dengan Lokasi Perumahan

Sama seperti pada kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang,, hubungan antara faktor-faktor preferensi perumahan masyarakat berpenghasilan tinggi dengan lokasinya diharapkan akan memberikan gambaran dan informasi yang lebih jelas tentang sebaran responden yang memilih faktor-faktor preferensi perumahan tersebut. Hal ini karena disamping untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi pertimbangan responden yang tergolong berpenghasilan tinggi dalam memilih perumahan, juga perlu diketahui di perumahan mana saja faktor-faktor preferensi perumahan banyak/sedikit dipilih oleh responden tersebut.

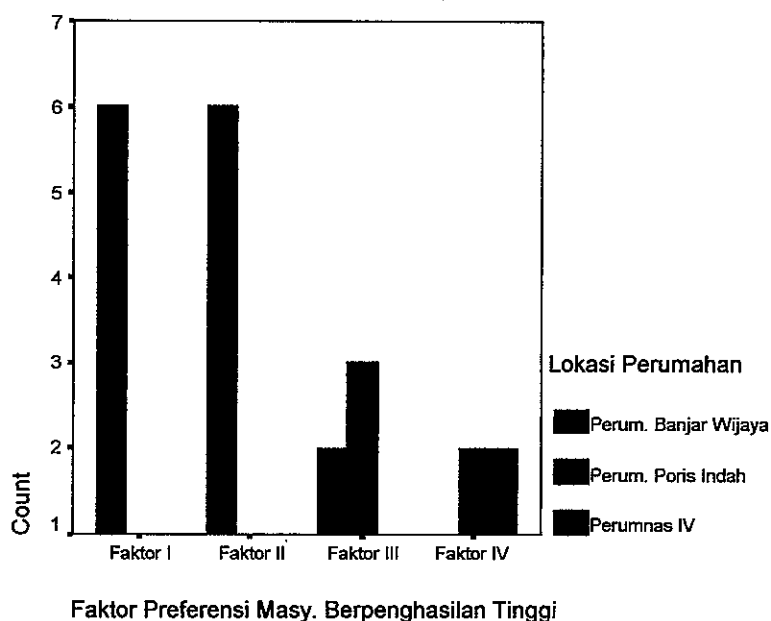
Sebaran responden berpendapatan tinggi yang memilih faktor-faktor preferensi sebagai pertimbangan dalam memilih perumahan dapat dilihat pada Tabel IV.32. dan Gambar 4.15. berikut ini:

TABEL IV.32.
SEBARAN RESPONDEN YANG MEMILIH FAKTOR-FAKTOR
PREFERENSI PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN TINGGI

Faktor Preferensi Masy. Berpenghasilan Tinggi * Lokasi Perumahan Crosstabulation

			Lokasi Perumahan			Total
			Perum. Banjar Wijaya	Perum. Poris Indah	Perumnas IV	
Faktor Preferensi Masy. Berpenghasilan Tinggi	Faktor I	Count	6			6
		% within Lokasi Perumahan	42,9%			28,6%
		% of Total	28,6%			28,6%
	Faktor II	Count	6			6
		% within Lokasi Perumahan	42,9%			28,6%
		% of Total	28,6%			28,6%
	Faktor III	Count	2	3		5
		% within Lokasi Perumahan	14,3%	60,0%		23,8%
		% of Total	9,5%	14,3%		23,8%
	Faktor IV	Count		2	2	4
		% within Lokasi Perumahan		40,0%	100,0%	19,0%
		% of Total		9,5%	9,5%	19,0%
Total		Count	14	5	2	21
		% within Lokasi Perumahan	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
		% of Total	66,7%	23,8%	9,5%	100,0%

Sumber: Hasil Analisis, 2003



GAMBAR 4.15.
DIAGRAM BATANG FAKTOR-FAKTOR PREFERENSI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN TINGGI DI LOKASI PERUMAHAN

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Keterangan: Faktor I = Faktor Persepsi Bentuk Rumah dan Ketersediaan (PBRKs);
 Faktor II = Faktor Latar Belakang dan Lingkungan Fisik Sosial (LBLFS);
 Faktor III = Faktor Motivasi Tinggal *Familiarity* (MTF);
 Faktor IV = Faktor Sosial Ekonomi dan Keterjangkauan (SEKj).

Dari seluruh responden yang mempunyai tingkat penghasilan tinggi, terdapat 6 orang (28,6%) yang memilih masing-masing Faktor PBRKs dan Faktor LBLFS sebagai faktor-faktor yang paling dominan mempengaruhi mereka dalam memilih dan menentukan suatu perumahan. Sedangkan Faktor MTF dipilih oleh 5 orang (23,8%), dan sisanya 4 orang (19,0%) memilih Faktor SEKj.

Para responden dari masyarakat yang berpendapatan tinggi ini tinggal di tiga perumahan, yaitu 14 orang (66,7%) tinggal di Perumahan Banjar Wijaya, 5 orang (23,8%) tinggal di Perumahan Poris Indah, dan hanya 2 orang (9,5%) yang tinggal di Perumnas IV. Responden yang tinggal di Perumahan Banjar Wijaya hanya memilih tiga faktor sebagai faktor yang dominan mempengaruhi keinginan mereka dalam memilih dan menentukan perumahan, yaitu Faktor PBRKs dan Faktor LBLFS masing-masing sebanyak 6 orang (28,6%), sedangkan sisanya memilih Faktor MTF. Sedangkan responden di Perumahan Poris Indah lebih memilih Faktor MTF sebagai faktor yang dominan dan mempengaruhi keinginan mereka dalam memilih dan menentukan perumahan, yaitu sebanyak 3 orang (14,3%), disamping Faktor SEKj sebanyak 2 orang (9,5%). Sementara itu, seluruh responden yang tinggal di Perumnas IV memilih Faktor SEKj sebagai faktor dominan tersebut.

Berdasarkan nilai-nilai pada Tabel IV.32. di atas, dapat diketahui juga seberapa besar keerkaitan atau hubungan antara faktor-faktor preferensi tersebut dengan lokasi perumahan responden yang memilihnya. Besarnya hubungan ini dapat dinyatakan dalam

bentuk koefisien kontingensi yang dihitung berdasarkan nilai *Chi-Square* (χ^2) dan hasil perhitungannya ditampilkan pada Tabel IV.33. berikut ini:

TABEL IV.33.
HUBUNGAN ANTARA FAKTOR-FAKTOR
PREFERENSI PERUMAHAN MASYARAKAT
BERPENGHASILAN TINGGI DENGAN LOKASI PERUMAHAN

Faktor Preferensi Masy. Berpenghasilan Tinggi * Lokasi Perumahan Crosstabulation

			Lokasi Perumahan			Total
			Perum. Banjar Wijaya	Perum. Poris Indah	Perumnas IV	
Faktor Preferensi Masy. Berpenghasilan Tinggi	Faktor I	Count	6	0	0	6
		Expected Count	4,0	1,4	,6	6,0
	Faktor II	Count	6	0	0	6
		Expected Count	4,0	1,4	,6	6,0
	Faktor III	Count	2	3	0	5
		Expected Count	3,3	1,2	,5	5,0
	Faktor IV	Count	0	2	2	4
		Expected Count	2,7	1,0	,4	4,0
	Total	Count	14	5	2	21
		Expected Count	14,0	5,0	2,0	21,0

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	20,460 ^a	6	,002
Likelihood Ratio	22,834	6	,001
Linear-by-Linear Association	12,770	1	,000
N of Valid Cases	21		

a. 12 cells (100,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,38.

Symmetric Measures

		Value	Asymp. Std. Error ^a	Approx. T ^b	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	,702			,002
Interval by Interval	Pearson's R	,799	,058	5,793	,000 ^c
Ordinal by Ordinal	Spearman Correlation	,802	,072	5,857	,000 ^c
N of Valid Cases		21			

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

c. Based on normal approximation.

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Keterangan: Faktor I = Faktor Persepsi Bentuk Rumah dan Ketersediaan (PBRKs);
 Faktor II = Faktor Latar Belakang dan Lingkungan Fisik Sosial (LBLFS);
 Faktor III = Faktor Motivasi Tinggal *Familiarity* (MTF);
 Faktor IV = Faktor Sosial Ekonomi dan Keterjangkauan (SEKj).

Berdasarkan perhitungan nilai *Chi-Square* (χ^2), didapat nilai koefisien kontingensi sebesar 0,702 dengan nilai signifikansi 0,000. Hasil menunjukkan bahwa antara faktor-faktor preferensi perumahan masyarakat berpenghasilan tinggi dengan lokasi perumahan terdapat hubungan yang tergolong kuat. Interpretasi lain yang sama seperti pada kelompok masyarakat yang berpenghasilan rendah dan sedang, hasil perhitungan tersebut mengartikan bahwa dalam memilih faktor-faktor yang menjadi pertimbangan masyarakat berpenghasilan tinggi dalam memilih dan menentukan perumahan terdapat perbedaan yang signifikan diantara responden penghuni perumahan di wilayah studi.

4.3 Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan Perkotaan Di Kota Tangerang

Preferensi masyarakat dalam memilih perumahan di sini merupakan preferensi masyarakat yang dihasilkan dari sintesa atau perpaduan hasil analisis pada dua bagian sub bab sebelumnya, yaitu hasil analisis deskriptif tentang kondisi responden (penghuni perumahan) serta perumahannya, dan hasil analisis faktor-faktor preferensi masyarakat tentang perumahan di wilayah studi (Perumahan anjar Wijaya, Poris indah, dan Perumnas IV). Hasil analisis sosial ekonomi, khususnya tingkat penghasilan, dan hasil analisis faktor-faktor (baik internal maupun eksternal) penentu perumahan merupakan dua hal yang menjadi kajian utama dari preferensi masyarakat ini.

Preferensi masyarakat dalam memilih suatu perumahan di tiga perumahan di wilayah studi (Perumahan anjar Wijaya, Poris indah, dan Perumnas IV) dapat digambarkan dan dibandingkan berdasarkan pilihan-pilihannya terhadap faktor-faktor preferensi perumahan (baik internal maupun eksternal) dan tingkat penghasilannya. Setelah semua itu dilakukan, preferensi masyarakat dalam memilih suatu perumahan tersebut dapat digambarkan dalam bentuk pola preferensi masyarakat.

4.3.1. Komparasi Faktor-faktor Preferensi Perumahan

Pada Sub bab 4.2. di atas, telah dijelaskan bahwa preferensi masyarakat tentang perumahan ini didasarkan pada 10 faktor (5 faktor internal dan 5 faktor eksternal) yang menjadi kekuatan dan pertimbangan seseorang dalam memilih dan menentukan perumahan yang dia inginkan. Sementara itu, Analisis Faktor yang telah dilakukan dalam penelitian ini merupakan analisis yang pada dasarnya bertujuan untuk mencoba mencari klasifikasi atau kelompok lain dari faktor-faktor preferensi masyarakat dalam memilih suatu perumahan yang didasarkan atas keinginannya.

Di sisi lain, masyarakat di sini dibedakan dalam tiga kelompok tingkat pendapatan, yaitu: Pendapatan Rendah, Sedang, dan Tinggi. Gambaran yang lebih jelas tentang perbedaan preferensi antar tingkat pendapatan tersebut dapat dilihat apabila ketiganya dikomparasikan atau diandingkan dalam satu tabel silang (*crosstabulation*) beserta faktor-faktor preferensinya baik yang Internal dan Eksternal maupun faktor-faktor (laten yang dominan) yang diperoleh dari Analisis Faktor. Gambaran tersebut secara jelas dapat dilihat pada Tabel IV.34. berikut:

TABEL IV.34.
KOMPARASI FAKTOR-FAKTOR PREFERENSI PERUMAHAN
BERDASARKAN TINGKAT PENGHASILAN MASYARAKAT

NO.	FAKTOR-FAKTOR PREFERENSI PERUMAHAN	TINGKAT PENGHASILAN MASYARAKAT											
		RENDAH				SEDANG				TINGGI			
		F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4
INTERNAL													
1	Sosial Ekonomi												
2	Geographical Familiarity												
3	Latar Belakang ESAP												
4	Persepsi Lingkungan												
5	Motivasi Untuk Tinggal												
EKSTERNAL													
1	Lingkungan Fisik												
2	Lingkungan Sosial												
3	Ketersediaan												
4	Keterjangkauan												
5	Bentuk Rumah												

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan dan ditampilkan dalam tabel di atas, maka dapat dikatakan bahwa antar kelompok penghasilan masyarakat terdapat perbedaan pemilihan faktor-faktor preferensi perumahan yang relatif cukup bervariasi antara satu dengan yang lainnya. Mengingat bahwa tingkat penghasilan mempunyai hubungan yang cukup erat dengan tingkat pendidikan dan jenis pekerjaan, maka pemilihan faktor-faktor preferensi ini juga tidak lepas dari kedua karakteristik tersebut. Artinya bahwa tingkat penghasilan, tingkat pendidikan, dan jenis pekerjaan merupakan suatu karakteristik ekonomi yang dominan mendasari seseorang dalam memilih dan menentukan perumahan yang dia inginkan. Pilihan-pilihan ini jika digabungkan akan membentuk suatu pola preferensi perumahan.

Masyarakat yang berpenghasilan rendah, cenderung memilih faktor-faktor yang secara ekonomi menguntungkan bagi mereka seperti Faktor Sosial Ekonomi, Lingkungan Sosial, dan Keterjangkauan. Sementara itu, faktor-faktor yang sifatnya hanya sebagai pelengkap/aksesoris seperti Bentuk Rumah dan Persepsi Lingkungan yang memang kurang mereka punyai, mereka jadikan sebagai faktor yang paling tidak mendominasi keinginan mereka dalam memilih dan menentukan suatu perumahan.

Berdasarkan jenis faktor, masyarakat yang berpenghasilan rendah ini lebih menjadikan faktor eksternal menjadi faktor dominan dibanding faktor internal. Hal ini bisa dilihat pada tabel di atas, dua faktor utama pertama saja, sudah mencakup empat dari lima faktor eksternal, sedangkan faktor internalnya hanya dua faktor. Faktor utama pertama yang mereka pilih sebagai faktor preferensi yang paling dominan dalam memilih dan menentukan perumahan, khususnya faktor Sosial Ekonomi merupakan faktor internal dasar yang mutlak harus menjadi pertimbangan.

Sementara itu, masyarakat yang tergolong berpenghasilan sedang, cenderung memilih faktor-faktor lingkungan baik fisik maupun sosial serta ketersediaan sarana dan prasarana pendukung perumahan sebagai faktor yang mendominasi dan melatarbelakangi preferensi perumahan mereka. Sedangkan faktor-faktor yang sifatnya keluarga atau latar belakang seseorang, seperti *Geographical Familiarity* dan Latar Belakang Etnis, Suku, agama, dan Pendidikan (ESAP), mereka jadikan sebagai faktor yang paling tidak mendominasi keinginan mereka dalam memilih dan menentukan suatu perumahan.

Berdasarkan jenis faktor, masyarakat yang berpenghasilan sedang ini mempunyai preferensi yang tidak jauh berbeda dengan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yaitu

lebih menjadikan faktor eksternal menjadi faktor dominan dibanding faktor internal. Hal ini bisa dilihat pada tabel di atas, dua faktor utama pertama saja, sudah mencakup empat dari lima faktor eksternal, sedangkan faktor internalnya hanya dua faktor. Faktor Sosial Ekonomi yang menjadi salah satu indikator kemampuan mereka dalam hal finansial, menjadi salah satu faktor dominan kedua.

Sedangkan masyarakat yang tergolong berpenghasilan tinggi, cenderung memilih faktor-faktor ketersediaan sarana dan prasarana pendukung perumahan, dan bentuk rumah berdasarkan persepsi lingkungan mereka yang relatif lebih luas sebagai faktor yang mendominasi dan melatarbelakangi preferensi perumahan mereka. Kebalikan dari masyarakat yang berpenghasilan rendah, faktor-faktor yang sifatnya kebutuhan dasar, seperti kondisi sosial ekonomi dan keterjangkauan, mereka jadikan sebagai faktor yang paling tidak mendominasi keinginan mereka dalam memilih dan menentukan suatu perumahan.

Berdasarkan jenis faktor, masyarakat yang berpenghasilan tinggi ini mempunyai preferensi yang tidak jauh berbeda dengan masyarakat yang berpenghasilan rendah dan sedang, yaitu lebih menjadikan faktor eksternal menjadi faktor dominan dibanding faktor internal. Hal ini bisa dilihat pada tabel di atas, dua faktor utama pertama saja, sudah mencakup empat dari lima faktor eksternal, sedangkan faktor internalnya hanya dua faktor. Faktor Sosial Ekonomi yang menjadi salah satu indikator kemampuan mereka dalam hal finansial, menjadi salah satu faktor yang paling tidak dominan, sedangkan faktor bentuk rumah yang merupakan faktor 'aksesoris' menjadi faktor utama yang paling dominan.

4.3.2. Pola Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan

Pola preferensi masyarakat dalam memilih perumahan merupakan upaya penggambaran kecenderungan masyarakat dalam memilih dan menentukan suatu perumahan. Selain itu, pola preferensi ini juga merupakan konklusi atau upaya penyederhanaan dari berbagai hasil analisis yang telah dilakukan, sehingga akan lebih mudah dibaca dan dipahami.

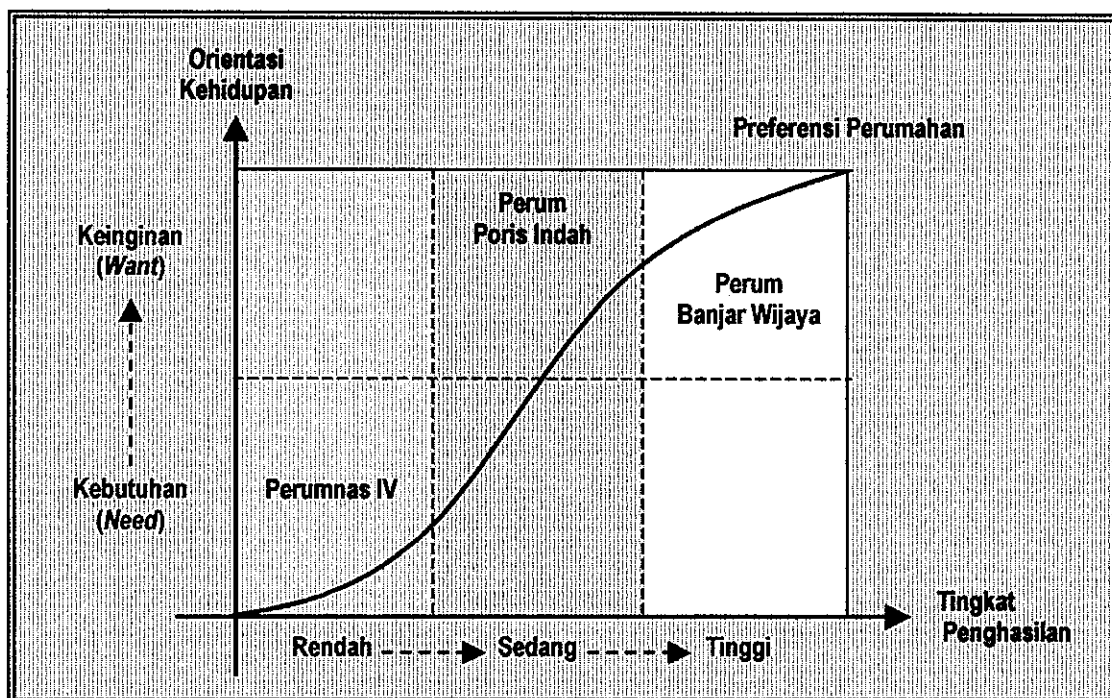
Pola preferensi masyarakat digambarkan dalam bentuk hubungan antara orientasi kehidupan seseorang dengan kondisi sosial ekonominya. Orientasi kehidupan dapat didekati dengan perubahan kebutuhan (*need*) seseorang yang bersifat pokok/dasar menjadi suatu keinginan (*want*) yang tidak lagi bersifat kebutuhan. Sementara itu, kondisi sosial ekonomi didekati dengan tingkat penghasilan yang diklasifikasikan ke dalam tiga kelompok yaitu Rendah, Sedang, dan Tinggi.

Bagi masyarakat yang tergolong berpenghasilan rendah, faktor utama pertama yang mereka pilih sebagai faktor preferensi yang paling dominan dalam memilih dan menentukan perumahan adalah faktor Sosial Ekonomi. Faktor ini merupakan faktor internal dasar yang mutlak harus menjadi pertimbangan mereka. Hal ini menunjukkan bahwa orientasi preferensi perumahan masyarakat berpenghasilan rendah ini cenderung ke arah 'kebutuhan (*need*)'. Dengan demikian, maka dapat dikatakan di sini bahwa pola preferensi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah merupakan pola yang mempunyai kecenderungan ke arah 'kebutuhan (*need*)', atau dengan kata lain bahwa pola preferensi mereka lebih berorientasi pada pemenuhan kebutuhan dasar.

Bagi masyarakat yang tergolong berpenghasilan sedang, faktor Sosial Ekonomi yang menjadi salah satu indikator kemampuan mereka dalam hal finansial, bukan lagi merupakan salah satu faktor dominan pertama, tetapi menjadi salah satu faktor dominan kedua. Hal ini menunjukkan bahwa orientasi preferensi perumahan masyarakat berpenghasilan sedang ini sudah tidak lagi mutlak ke arah 'kebutuhan (*need*)', tapi sudah mulai masuk ke arah 'keinginan (*need*)'. Dengan demikian, maka dapat dikatakan di sini bahwa pola preferensi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan sedang merupakan pola paduan antara 'kebutuhan (*need*)' dan 'keinginan (*want*)', atau dengan kata lain bahwa pola preferensi mereka berorientasi pada dua hal, yaitu keinginan yang memperhatikan kebutuhan.

Sedangkan bagi masyarakat yang tergolong berpenghasilan tinggi, faktor Sosial Ekonomi yang menjadi salah satu indikator kemampuan dalam hal finansial, menjadi salah satu faktor yang paling tidak dominan, sedangkan faktor bentuk rumah yang merupakan faktor 'aksesoris' menjadi faktor utama yang paling dominan. Hal ini menunjukkan bahwa orientasi preferensi perumahan masyarakat berpenghasilan tinggi ini sudah lebih ke arah 'keinginan (*want*)'. Dengan demikian, maka dapat dikatakan di sini bahwa pola preferensi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan tinggi merupakan pola yang mengarah pada 'keinginan', atau dengan kata lain bahwa pola preferensi perumahan mereka lebih berorientasi pada keinginan dan tidak lagi pada kebutuhan.

Untuk mempermudah memahami gambaran preferensi perumahan dari ketiga golongan tingkat penghasilan di atas, maka pola preferensi mereka dapat digambarkan dalam kurva preferensi perumahan. Kurva tersebut didasarkan pada pilihan-pilihan responden terhadap faktor-faktor preferensi dari berbagai golongan tingkat pendapatan, seperti berikut ini:



GAMBAR 4.16.
KURVA PREFERENSI PERUMAHAN BERDASARKAN
TINGKAT PENDAPATAN MASYARAKAT

Sumber: Hasil Analisis, 2003

Hal penting yang dapat dilihat dari kurva preferensi di atas adalah bahwa pola preferensi perumahan bagi masyarakat perumahan di Kota Tangerang berbanding lurus dengan orientasi hidupnya, yaitu dari 'kebutuhan (*need*)' ke arah 'keinginan (*want*)'. Semakin tinggi tingkat penghasilan dan tingkat pendidikannya, semakin mengarah pula orientasi hidupnya ke arah 'keinginan (*want*)'.

Perumahan Banjar Wijaya, merupakan perumahan yang didominasi oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke atas, mempunyai pola preferensi di wilayah 'keinginan (*want*)'. Artinya bahwa masyarakat perumahan ini sebagian besar sudah tidak lagi menganggap rumah sebagai kebutuhan pokok yang harus dipenuhi, tapi lebih ke arah kebutuhan yang sifatnya sebagai pemuas keinginan mereka disamping digunakan sebagai investasi jangka panjang. Hal ini dapat dimengerti karena rata-rata masyarakat di perumahan Banjar Wijaya mempunyai rumah lebih dari satu yang berada di lain lokasi.

Perumahan Poris Indah, merupakan perumahan yang masyarakatnya sebagian besar berpenghasilan menengah (66,7%), mempunyai pola preferensi di wilayah transisi antara 'kebutuhan (*need*)' dan 'keinginan (*want*)'. Hal ini mengartikan bahwa masyarakat perumahan ini sebagian masih menganggap rumah sebagai kebutuhan pokok, tapi sebagian lagi menganggap sebagai kebutuhan yang sifatnya pemuas keinginan disamping digunakan sebagai investasi jangka panjang. Hal ini dapat dimengerti, karena dengan tingkat penghasilan yang dimilikinya, masyarakat perumahan Poris Indah tidak semuanya mempunyai rumah lebih dari satu bahkan tidak sedikit yang mempunyai rumah hanya di perumahan yang sekarang mereka tempati.

Perumahan Perumnas IV, merupakan perumahan yang masyarakatnya sebagian besar berpenghasilan rendah (78,6%), mempunyai pola preferensi di wilayah 'kebutuhan (*need*)'. Artinya bahwa masyarakat perumahan ini sebagian besar menganggap rumah sebagai suatu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi. Hal ini dapat dimengerti, karena dengan tingkat penghasilan yang dimilikinya, masyarakat perumahan Perumnas IV hampir semuanya hanya mempunyai satu rumah di perumahan yang sekarang mereka tempati.

Berdasarkan uraian tentang pola preferensi masyarakat di atas, terlihat adanya beberapa perbedaan yang mencolok diantara ketiga masyarakat penghuni perumahan di wilayah studi. Namun walaupun demikian, pada kasus tiga perumahan yang diteliti tersebut, terdapat variasi faktor-faktor preferensi perumahan yang menjadi pertimbangan masyarakat dalam memilih dan menentukan suatu perumahan. Variasi-variasi inilah yang akan menjadi pembeda (*driscriminant*) preferensi antar masyarakat di ketiga perumahan tersebut, sehingga harus mendapat perhatian baik dari pemerintah maupun dari pihak-pihak yang terkait seperti pengembang (*developer*) perumahan selain faktor-faktor utama yang mendominasi preferensi perumahan mereka.

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1. Kesimpulan

Penelitian yang dilakukan ini pada dasarnya adalah untuk melihat bagaimana preferensi masyarakat dalam memilih suatu perumahan di Kota Tangerang serta faktor-faktor apakah yang dominan mempengaruhi preferensi masyarakat tersebut pada tingkat penghasilan yang berbeda-beda. Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan beberapa hal, antara lain:

- Terdapatnya hubungan atau keterkaitan yang cukup erat (moderat) diantara karakteristik sosial ekonomi para responden yang tinggal di wilayah studi, seperti: antara tingkat penghasilan dengan tingkat pendidikan, tingkat penghasilan dengan jenis pekerjaan, tingkat pendidikan dengan jenis pekerjaan.
- Terdapatnya hubungan atau keterkaitan yang cukup erat (moderat) antara tingkat penghasilan, jenis pekerjaan, dan tingkat pendidikan dengan lokasi perumahan.
- Responden berpenghasilan rendah memilih empat faktor baru yang menggambarkan preferensi perumahannya dengan kemampuan menerangkan variasinya sekitar 70,0%. Faktor I merupakan faktor penyumbang informasi terbesar mempunyai keeratan hubungan dengan tiga faktor, yaitu: Faktor Sosial Ekonomi, Lingkungan Sosial, serta Keterjangkauan, dan dinamai dengan **Faktor Lingkungan Sosial Ekonomi dan Keterjangkauan (LSEKj)**. Faktor II mempunyai keeratan hubungan dengan tiga faktor juga, yaitu: Faktor Motivasi Untuk Tinggal, Lingkungan Fisik, serta Ketersediaan, dan dinamai dengan **Faktor Motivasi dan Ketersediaan Lingkungan**

Fisik (MKsLF). Faktor III mempunyai keeratan hubungan dengan dua faktor, yaitu: Faktor *Geographical Familiarity*, serta Latar Belakang ESAP, dan dinamai dengan **Faktor Latar Belakang dan Familiarity (LBF).** Terakhir, Faktor IV mempunyai keeratan hubungan dengan dua faktor, yaitu: Faktor Persepsi Lingkungan, serta Bentuk Rumah, dan dinamai dengan **Faktor Persepsi dan Bentuk Rumah (PBR).**

- Responden berpenghasilan sedang memilih empat faktor baru yang menggambarkan preferensi perumahannya dengan kemampuan menerangkan variasinya sekitar 65,0%. Faktor I merupakan faktor penyumbang informasi terbesar mempunyai keeratan hubungan dengan tiga faktor, yaitu: Faktor Lingkungan Fisik, Lingkungan Sosial, serta Ketersediaan, dan dinamai dengan **Faktor Lingkungan Fisik Sosial dan Ketersediaan (LFSKs).** Faktor II mempunyai keeratan hubungan dengan tiga faktor juga, yaitu: Faktor Sosial Ekonomi, Persepsi Lingkungan, serta Keterjangkauan, dan dinamai dengan **Faktor Persepsi Sosial Ekonomi dan Keterjangkauan (PSEKj).** Faktor III mempunyai keeratan hubungan dengan dua faktor, yaitu: Faktor Motivasi Untuk Tinggal, serta Bentuk Rumah, dan dinamai dengan **Faktor Motivasi Tinggal dan Bentuk Rumah (MTBR).** Terakhir, Faktor IV mempunyai keeratan hubungan dengan dua faktor, yaitu: Faktor *Geographical Familiarity*, serta Latar Belakang ESAP, dan dinamai **Faktor Latar Belakang dan Familiarity (LBF).**
- Responden berpenghasilan tinggi memilih empat faktor baru yang menggambarkan preferensi perumahannya dengan kemampuan menerangkan variasinya sekitar 77,2%. Faktor I merupakan faktor penyumbang informasi terbesar mempunyai keeratan hubungan dengan tiga faktor, yaitu: Faktor Persepsi Lingkungan, Ketersediaan, serta Bentuk Rumah, dan dinamai dengan **Faktor Persepsi Bentuk Rumah dan Ketersediaan (PBRKs).** Faktor II mempunyai keeratan hubungan dengan tiga faktor

juga, yaitu: Faktor Latar Belakang ESAP, Lingkungan Fisik, serta Lingkungan Sosial, dan dinamai dengan **Faktor Latar Belakang dan Lingkungan Fisik Sosial (LBLFS)**. Faktor III mempunyai keeratan hubungan dengan dua faktor, yaitu: Faktor *Geographical Familiarity*, serta Motivasi Untuk Tinggal, dan dinamai dengan **Faktor Motivasi Tinggal Familiarity (MTF)**. Terakhir, Faktor IV mempunyai keeratan hubungan dengan dua faktor, yaitu: Faktor Sosial Ekonomi, serta Keterjangkauan, dan dinamai dengan **Faktor Sosial Ekonomi dan Keterjangkauan (SEKj)**.

- Masyarakat berpenghasilan rendah, cenderung memilih faktor-faktor sosial ekonomi seperti Faktor Sosial Ekonomi, Lingkungan Sosial, dan Keterjangkauan sebagai faktor yang dominan mempengaruhinya. Sementara itu, faktor-faktor seperti Bentuk Rumah dan Persepsi Lingkungan yang memang kurang mereka punyai, mereka jadikan sebagai faktor yang paling tidak dominan mempengaruhi keinginan mereka dalam memilih suatu perumahan. Masyarakat berpenghasilan sedang, cenderung memilih faktor-faktor lingkungan baik fisik maupun sosial serta ketersediaan sarana dan prasarana pendukung perumahan sebagai faktor yang mendominasi dan melatarbelakangi preferensi perumahan mereka. Sedangkan faktor-faktor *Geographical Familiarity* dan Latar Belakang Etnis, Suku, agama, dan Pendidikan, mereka jadikan sebagai faktor yang paling tidak mendominasi keinginan mereka dalam memilih suatu perumahan. Masyarakat yang tergolong berpenghasilan tinggi, cenderung memilih faktor-faktor ketersediaan sarana dan prasarana pendukung perumahan, dan bentuk rumah sebagai faktor yang mendominasi dan melatarbelakangi preferensi mereka. Kebalikan dari masyarakat berpenghasilan rendah, faktor yang sifatnya kebutuhan dasar seperti kondisi sosial ekonomi dan keterjangkauan, mereka jadikan sebagai faktor yang paling tidak mendominasi keinginan mereka dalam memilih suatu perumahan.

- Pola preferensi perumahan bagi masyarakat perumahan di Kota Tangerang berbanding lurus dengan orientasi hidupnya, yaitu dari 'kebutuhan' ke arah 'keinginan'. Semakin tinggi tingkat penghasilan dan tingkat pendidikannya, semakin mengarah pula orientasi hidupnya ke arah 'keinginan'.
- Perumahan Banjar Wijaya, merupakan perumahan yang didominasi oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke atas, mempunyai pola preferensi di wilayah 'keinginan'. Artinya bahwa masyarakat perumahan ini sebagian besar sudah tidak lagi menganggap rumah sebagai kebutuhan pokok yang harus dipenuhi, tapi lebih ke arah kebutuhan yang sifatnya sebagai pemuas keinginan mereka disamping digunakan sebagai investasi jangka panjang.
- Perumahan Poris indah, merupakan perumahan yang masyarakatnya sebagian besar berpenghasilan menengah (66,7%), mempunyai pola preferensi di wilayah transisi antara 'kebutuhan' dan 'keinginan'. Hal ini mengartikan bahwa masyarakat perumahan ini sebagian masih menganggap rumah sebagai kebutuhan pokok, tapi sebagian lagi menganggap sebagai kebutuhan yang sifatnya pemuas keinginan disamping digunakan sebagai investasi jangka panjang.
- Perumahan Perumnas IV, merupakan perumahan yang masyarakatnya sebagian besar berpenghasilan rendah (78,6%), mempunyai pola preferensi di wilayah 'kebutuhan'. Artinya bahwa masyarakat perumahan ini sebagian besar menganggap rumah sebagai suatu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi.
- Adanya beberapa perbedaan yang mencolok diantara ketiga masyarakat penghuni perumahan di wilayah studi. Namun walaupun demikian, pada kasus tiga perumahan yang diteliti tersebut, terdapat variasi faktor-faktor preferensi perumahan yang menjadi pertimbangan masyarakat dalam memilih dan menentukan suatu perumahan. Variasi-

variasi inilah yang akan menjadi pembeda (*driscriminant*) preferensi antar masyarakat di ketiga perumahan tersebut, sehingga harus mendapat perhatian baik dari pemerintah maupun dari pihak-pihak yang terkait seperti pengembang (*developer*) perumahan selain faktor-faktor utama yang mendominasi preferensi perumahan mereka.

5.2. Rekomendasi

Sebelum merekomendasikan apa yang didapat dari penelitian ini, maka akan disajikan terlebih dulu manfaat apa saja yang didapat dari penelitian tentang preferensi masyarakat tentang perumahan yang mereka inginkan ini. Penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat pada dua sisi, yaitu:

- a. *Manfaat terhadap pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya perencanaan pembangunan kota yang terkait dengan penyediaan dan pembangunan perumahan*

Penelitian ini diharapkan akan memberikan contoh gambaran preferensi masyarakat akan perumahan perkotaan yang dibangun oleh pengembang sebagai bagian dari perencanaan pembangunan di sektor perumahan. Pengetahuan terhadap preferensi perumahan ini sering dipandang sebagai sesuatu yang sangat penting di dalam pengkajian perencanaan pembangunan perumahan karena dianggap bisa menggambarkan preferensi masyarakat secara umum dengan jelas, tetapi masih sering diabaikan baik oleh pemerintah kota maupun oleh pengembang.

- b. *Manfaat terhadap para pelaku pembangunan perumahan di Kota Tangerang*

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran preferensi masyarakat Kota Tangerang dalam memilih dan menentukan perumahan yang mereka inginkan, yang pada akhirnya dapat menjadi masukan bagi para pelaku pembangunan perumahan di dalam membangun dan menyediakan perumahan bagi masyarakat. Bagi

pemerintah Kota, penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan pertimbangan di dalam membuat kebijakan tentang pengadaan atau penyediaan perumahan yang sesuai dengan keinginan masyarakat.

A. Rekomendasi Bagi Pelaku Pembangunan Perumahan Perkotaan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, maka diharapkan hasilnya dapat menjadi gambaran keinginan-keinginan (preferensi) masyarakat akan perumahan perkotaan sebagai bagian dari perencanaan pembangunan di sektor perumahan. Preferensi ini merupakan hal yang perlu diperhatikan oleh pemerintah kota dan para pengembang (*developer*) perumahan berkaitan dengan keinginan-keinginan masyarakat pada setiap tingkatan pendapatan, sehingga sebaiknya menjadi pertimbangan utama dalam perencanaan pembangunan perumahan perkotaan.

1). Bagi Pemerintah Kota Tangerang

Bagi pemerintah kota, khususnya bagi badan dan dinas yang terkait (Bapeda, Dinperumkim, Dinas PU, dan lain-lain) penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan pertimbangan di dalam membuat kebijakan tentang pengadaan atau penyediaan perumahan yang sesuai dengan keinginan masyarakat. Jika dimungkinkan, pemerintah Kota Tangerang sebaiknya membentuk sub bagian atau sub bidang yang mempunyai wewenang khusus untuk meneliti preferensi masyarakat dalam memilih perumahan, yang nantinya dapat digunakan sebagai acuan dalam perencanaan pembangunan perumahan di masa mendatang. Pemerintah melalui Dinas Perumahan dan Permukiman harus

mewajibkan setiap pengembang (*developer*) perumahan untuk membangun perumahan sesuai dengan preferensi masyarakat tersebut.

2). Bagi para pengembang (*developer*) perumahan

Para pengembang (*developer*) perumahan diharapkan selalu menggunakan preferensi masyarakat tentang perumahan yang mereka inginkan sebagai salah satu bahan pertimbangan dalam merencanakan dan membangun suatu perumahan. Dengan diketahuinya preferensi tersebut, setidaknya akan mempermudah pengembang untuk mengetahui gambaran-gambaran dan prioritas-prioritas keinginan yang ada di masyarakat, sehingga akan membantu mengetahui seberapa besar tingkat permintaan masyarakat akan suatu bentuk, tipe, dan kondisi lingkungan (fisik dan sosial) suatu perumahan yang mereka butuhkan. Pengetahuan tentang preferensi masyarakat ini penting dimiliki oleh pengembang perumahan setidaknya untuk dua hal, yaitu: membantu pemerintah dalam hal pengadaan perumahan bagi masyarakat dari segala lapisan dan tingkat pendapatan; dan meningkatkan keuntungan (*profit*) baginya karena rumah-rumah yang dibangunnya diminati oleh masyarakat sebab sesuai dengan keinginan-keinginannya.

B. Rekomendasi Bagi Yang Berkepentingan

Sebelum memberi rekomendasi bagi pihak yang berkepentingan, peneliti ingin mengingatkan tentang beberapa kelemahan dari penelitian yang telah dilakukan ini, yaitu:

- ❑ Penelitian ini hanya menggunakan responden yang berasal tiga sampel perumahan yang ada di Kota Tangerang;

- ❑ Sampel yang diambil hanya berdasarkan hasil stratifikasi tingkat pendapatan dan bukan berdasarkan hasil stratifikasi spasial;
- ❑ Preferensi masyarakat ini hanya didasarkan pada sepuluh faktor saja baik faktor internal maupun faktor eksternal;
- ❑ Responden yang menjadi sampel dalam penelitian ini hanya berasal dari warga perumahan yang telah dibangun di Kota Tangerang.

Berdasarkan uraian tentang kelemahan penelitian di atas, maka peneliti berharap kepada pihak-pihak lain yang ingin meneliti tentang preferensi masyarakat akan perumahan untuk memperbaiki teknik sampling dengan menggunakan gabungan antara *stratified random sampling* dengan *stratified spacial sampling*, menambah jumlah sampel dan perumahan yang digunakan, serta faktor-faktor preferensi, selain itu juga mengikuti responden yang bukan warga perumahan, terutama yang belum mempunyai rumah untuk tempat tinggal, sebagai pelengkap dari preferensi masyarakat akan perumahan tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk lebih mengakuratkan hasil penelitian sehingga benar-benar dapat merepresentasikan preferensi masyarakat yang sebenarnya.

DAFTAR PUSTAKA

Kelompok Buku

- Ajzen, I., 1988, *Attitudes, Personality, and Behavior*, Milton Keynes; Open University Press.
- Allen, D. E., Guy, R. F. & Edgley, C. K., 1980, *Social Psychology as Social Process*. Belmont, Cal. : Wadsworth Publishing Company.
- Azwar, Saifuddin, 2002, *Sikap Manusia, Teori dan Pengukurannya*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Berkowitz, L., 1972, *Social Psychology*, Glenview, III : Scott : Foresman and Company.
- Budihardjo, E., 1998, *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press.
- Budihardjo, E., 1997, *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Bandung : Alumni.
- Bourne L. S., 1978, *Internal Structure of The City – Readings on Space and Environment*, Oxford.
- Brehm, S. S. & Kassim, S. M., 1990, *Social Psychology*, Boston : Houghton Mifflin Company.
- Brigham, J. C., 1991, *Social Psychology, 2th edition*, New York : Harper Collins Publishers Inc.
- Catanesse, Anthony J. & Snyder, J.C., 1996, *Perencanaan Kota (terj.)*, Jakarta : Erlangga.
- Cheema, G. Shabbir, 1987, *Urban Shelter and Services : Public Policies and management*, New York : Approaches, Praeger Publisher.
- Dajani, J. S.; Gilbert, G., 1998, *Measuring The Performance of Transit System Dalam Transportation Planning and Technology*.
- Dajan, Anto, 1991, *Pengantar metode Statistik Jilid I*, Jakarta : LP3ES.
- Daldjoeni, N., 1997, *Geografi Baru, Organisasi Keruangan Dalam Teori Dan Praktek*, Bandung : Alumni.
- Dillon and Goldstein, 1984, *Multivariate Analysis, Methods and Applications*, New York : Willey & Sons.

- Douglas, P.J., 1977, *Environmental and Behaviour, Planning and Everyday Urban Life*, Massachussetts : University of Victoria, British Columbia, Addison-Wesley Publishing Company.
- Dudewicz – Misra, 1995, *Statistika Matematika Modern*, Bandung : Penerbit ITB.
- Echols, J.M. & Hassan S., 2000, *an English – Indonesian Dictionary*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Golledge Reginald, & Stimson Robert J., 1990, *Analytical Behavioural Geography*, Routledge.
- Guilford, J.P. & Fruchter, B., 1987, *Fundamental Statistics in Psychology and Education*, McGraw-Hill, Kogakusha, Ltd.
- Hartshorn Trumana, 1980, *Interpreting The City, an Urban Geography*, New York : John Willey & Sons.
- Haryadi, S.B., 1995, *Arsitektur Lingkungan dan Perilaku, Suatu Pengantar ke Teori, Metodologi, dan Aplikasi*, Jakarta : Direktorat Jendral Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.
- Hatry, *et.al.*, 1979, *How Effective Are Your Community Services? Procedure for Monitoring the Effectiveness of Municipal Services*. The Urban Institute And The International City Management Association.
- Hays, Williams, L., 1976, *Quantification in Psychology*, New Delhi : Prentice Hall.
- Iskandar, B. P. dkk, 2002, *Sistem Perumahan Sosial Di Indonesia*, Jakarta : Center for Urban Studies.
- Kachigan, S. K., 1982, *Statistical Analysis : An Interdisciplinary Introduction to Univariate and Multivariate Methods*, New York : Radius Press.
- Kantor Menpera, 1995, *Perumahan Rakyat di Tahun Emas*, Jakarta : Properti Indonesia.
- Knox Paul, 1989, *Urban Social Geography*, Longman Scientific & Technical.
- Kartini, Kartono, 1990, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Bandung : Mandar Maju.
- Komarrudin, 1997, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Jakarta : Rakasindo.
- Kuncoro, M., 2001, *Metode Kuantitatif : Teori dan Aplikasi untuk Bisnis dan Ekonomi*, Yogyakarta : UPP AMP YKPN.
- Kuncoro, M., 2002, *Analisis Spasial dan Regional*, Yogyakarta : UPP AMP YKPN.
- Kurtines, W.M.; Gerwitz, J.L., 1992, *Moralitas, Perilaku, Moral, dan Perkembangan Moral*, Jakarta : UI Press.

- Menteri Negara Perumahan Rakyat RI, 1997, *Perumahan Rakyat Untuk Kesejahteraan dan Pemerataan*, Jakarta.
- Morris Earl W. & Winter Mary, 1978, *Housing, Family, and Society*, New York : John Willey & Sons, Inc.
- Mulyono, S., 1991, *Statistika Untuk Ekonomi*, Jakarta : FE-UI.
- Nasir, Moh., 1999, *Metode Penelitian*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Nasution S., 2002, *Metode Research*, Jakarta : Bumi Aksara.
- Narbuko, C. & Abu Achmadi, 2002, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: P.T. Bumi Aksara.
- Panudju, B., 1999, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peranserta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Bandung : Alumni.
- Poerwadarminta, W.J.S., 1999, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Rapoport, Amos, 1976, *Human Aspects of Urban Form*, Pergamon Press.
- Rapoport, Amos, 1982, *The Meaning of The Built Environment*, Sage Publications.
- Reksohadiprodjo, S. dan Karseno, A. R., 1997, *Ekonomi Perkotaan*, Yogyakarta : BPFE.
- Rukmana, N. et.al., 1994, *Manajemen Pembangunan Prasarana Perkotaan*, Jakarta : LP3S.
- Richardson, Harry. W., 1978. *Urban Economics*, USA : The Dryden Press.
- Santoso, S., 2001, *SPSS Versi 10.0 : Mengolah Data Statistik Secara Profesional*, Jakarta : Penerbit Gramedia.
- Secord, P. F. & Backman, C. W., 1964, *Social Psychology*, New York : Mc Graw-Hill Book Company.
- Sevilla, Consuelo, et.al., Alih Bahasa Tuwu Alimuddin, 1993, *Pengantar Metode Penelitian*, Jakarta : Penerbit UI Press.
- Singarimbun, M dan Sofyan Effendi., 1984, *Metoda Penelitian Survei*, Jakarta : LP3ES.
- Sitepu, N. SK., 1994, *Analisis Regresi dan Korelasi*, Bandung : UPS-Universitas Padjajaran.
- Subagyo, P., 2001, *Statistik Deskriptif*, Yogyakarta : BPFE.
- Sugiarto dkk, 2001, *Teknik Sampling*, Jakarta : Gramedia.
- Sugiyono, 1999, *Statistika Untuk Penelitian*, Bandung : Alfabeta.
- Sugiyono dan Eri Wibowo, 2001, *Statistika Penelitian dan Aplikasinya Dengan SPSS 10.0 for Windows*, Bandung : Alfabeta.

- Supratiknya, A., 1993, *Teori-teori, Sifat, dan Behavioristik*, Bandung : Kanisius.
- Turner, J.F.C., 1972, *Freedom to Build*, London : Collier-Macmillan Limited.
- Turner, J.F.C., 1982, *Housing by People : Towards Autonomy in Building Environments*, London : Marios Boyars.
- United Nation Center for Human Settlement-Habitat-1990, 2000, *"The Global Strategy for Shelter to the Year 2000"*, Nairobi.
- Walpole, Myers, 1986, *Ilmu Peluang Dan Statistika Untuk Insinyur Dan Ilmuwan*, Bandung : Penerbit ITB.
- Warpani, Suwardjoko, 1984, *Analisis Kota Dan Daerah*, Bandung : Penerbit ITB.
- Van Zanten, Wim, 1994, *Statistika Untuk Ilmu-ilmu Sosial*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Yeates, M. & Garner, B., 1980, *The North American City*, New York : Harper & Row, Publisher.
- Yudohusodo, S., 1991, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, Jakarta : Yayasan Padamu Negeri.
- _____, 1997, *Minitab User's Guide 1 : Data, Graphics, and Macros*, USA : Minitab, Inc.

Kelompok Perundang-undangan

UU RI No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman.

UU RI No. 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang..

Makalah Seminar

- Juliman, D., 1997, Hubungan Antara Pelaksanaan Dalam Pembangunan Perumahan dan Permukiman Dengan Pembangunan Manusia, Makalah Dalam Lokakarya "Persiapan Dan Penyusunan Agenda 21 Sektor Perumahan Dan Permukiman" Tanggal 21 Juli 1997 di Jakarta.
- Kudus, A., 1996, Makro Minitab, Makalah Seminar Intern, Jurusan Statistika, Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam, Bandung : UNISBA.
- S. Soegijoko, Budhi Tjahjati, 2000, Outline Makalah Seminar "Menyongsong Otonomi Daerah" pada tanggal 12 September 2000 di Universitas Diponegoro Semarang.
- Sudaryono, 1997, Konsep Kemitraan Dalam Pembangunan Perumahan, Seminar Nasional Kemitraan Dalam Pembangunan Perumahan, Yogyakarta.